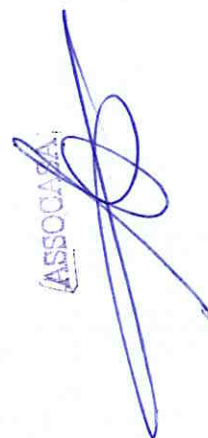


Accordo Territoriale per il Comune di REGGIO EMILIA

in attuazione della legge n. 431 del 09.12.1998
e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti,
di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 16.01.2017

Reggio Emilia, 28 Febbraio 2020

ASSOCASA


Fra le seguenti organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e degli inquilini:

- **Unione Piccoli Proprietari Immobiliari – U.P.P.I.**
Sede di Reggio Emilia, in persona del Presidente Alberto Bergianti
- **Sindacato Nazionale Inquilini e Assegnatari - ASSOCASA**
Sede di Reggio Emilia, in persona del Presidente Massimiliano Uccelli

ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 del 9/12/1998 ed in attuazione del Decreto Ministeriale del 16/01/2017,

SI DEFINISCE E STIPULA

quanto segue:

- 1) Il presente accordo ha validità per tutto il territorio del Comune di Reggio Emilia
- 2) I contratti di locazione di cui al presente accordo territoriale devono essere stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto qui allegati, conformi a quelli allegati al D.M. del 16.01.2017.

Più precisamente:

- per i contratti di cui al comma 3 art. 2 L. 431/98, dovrà essere seguito lo schema di contratto che viene qui allegato sotto la lettera "A";
- per i contratti di cui al comma 1 art. 5 L. 431/98 (di natura transitoria) dovrà essere seguito lo schema di contratto che viene qui allegato sotto la lettera "B";
- per i contratti di cui al comma 2 art. 5 L. 431/98 (studenti universitari) dovrà essere seguito lo schema di contratto che viene qui allegato sotto la lettera "C";

Nella redazione dei contratti dovrà essere mantenuto lo stesso ordine e la stessa numerazione delle clausole contrattuali presenti nei tipi contrattuali allegati, con la possibilità di inserire clausole aggiuntive solo alla fine del contratto aumentando la numerazione degli articoli, e sempre che tali clausole non siano in contrasto con la legge vigente in materia e con quanto stabilito dal presente accordo.

Nella redazione dei contratti le parti potranno avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.

- 3) Il territorio del Comune di Reggio Emilia viene suddiviso, sulla base dei criteri indicati dall'art.1 punto 2 del D.M. 16.01.2017, in cinque aree, aventi caratteristiche omogenee (zone) indicate nell'allegato "D" (cartografia e descrizione), da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente accordo. I confini tra le aree, ove delimitati da strade, si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle strade. In caso di discrepanza tra l'allegato D e la cartografia prevale la cartografia.
- 4) Le fasce d'oscillazione dei canoni di locazione, per insiemi di aree omogenee (zone) così come individuate nel succitato allegato "D", sono indicate nell'allegato "E", da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente accordo.
La superficie utile dell'unità immobiliare è quella definita in base ai criteri generali di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23-03-1998, cioè quella risultante dalla visura catastale, mentre la superficie dell'autorimessa e/o del posto auto (coperto o scoperto), della cantina e/o del deposito e/o della soffitta (questi ultimi tre solo se censiti separatamente), va sommata alla superficie catastale dell'abitazione secondo le seguenti percentuali. In caso di autorimesse collettive con unico C/6 si calcolano esclusivamente i mq. assegnati.



- Autorimessa privata (C/6)	75%
- Posto auto coperto in uso esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	50%
- Posto auto scoperto in uso esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	25%
- Cantina/Deposito/Soffitta censiti separatamente dall'appartamento (C/2)	25%

Per superficie catastale, là ove vi sia distinzione, va presa la voce "escluse aree scoperte".

- 5) Nella definizione del canone di locazione effettivo i contraenti dovranno pattuire un importo che sia compreso tra il valore minimo e il valore massimo risultanti dalle fasce di oscillazione di cui al precedente punto 4 e relativi allegati, tenendo conto dei parametri oggettivi e dei criteri valutativi di seguito elencati.

Parametri oggettivi :

- Tipologia catastale A/7 (desunta da visura catastale)
- Impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato se provvisto di contabilizzatori
- Impianto fisso di condizionamento d'aria
- Presenza di ascensore, fatta eccezione per il piano terra
- Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico)
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata
- Cantina
- Soffitta sia esclusiva che condominiale
- Doppi servizi (ogni servizio deve avere il wc)
- Al di fuori del centro storico area scoperta condominiale se recintata, nel centro storico cortile, anche condominiale di almeno dieci metri quadrati
- Area scoperta privata o condominiale in uso esclusivo
- Terrazzo o balcone o veranda di uso esclusivo
- Porta Blindata o cancello di sicurezza
- Allarme interno alloggio
- Immobile con certificazione energetica con consumo in classe uguale o superiore alla "D" oppure classificazione equivalente

Criteri valutativi:

- Tipologia dell'alloggio
- Stato manutentivo dell'alloggio
- Stato manutentivo dell'intero stabile
- Livello delle finiture dell'alloggio
- Livello delle finiture dello stabile
- Presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.)
- Dotazione di servizi tecnici
- Superficie alloggio e pertinenze

- 6) Le abitazioni che risultano possedere fino a QUATTRO (fino a TRE per il Centro Storico) parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.
 Le abitazioni con almeno CINQUE (almeno QUATTRO per il Centro Storico) parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.
 Le abitazioni con almeno SEI (almeno CINQUE per il Centro Storico) parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.
 La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è pertanto la seguente:

SUB-FASCE	Parametri Centro Storico	Parametri Altre Zone
Minima	fino a 3	fino a 4
Media	almeno 4	almeno 5
Massima	almeno 5	almeno 6




ASSOCIAZIONE

- 7) Per tutti i tipi di contratto previsti da questo accordo i contraenti, utilizzando i **parametri oggettivi**, individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'immobile da locare e successivamente, tenendo conto dei **criteri valutativi**, calcolano il canone effettivo applicabile, compreso tra il livello minimo e il livello massimo risultante.

I contraenti non potranno pattuire canoni superiori al livello massimo applicabile, fatta eccezione per gli immobili arredati e per quelli con durata superiore ai tre anni, come previsto dai commi successivi.

Si potranno invece concordare canoni di locazione inferiori al minimo applicabile, purché l'importo concordato non sia inferiore al canone minimo applicabile per l'intera tabella, cioè **€ 120,00 al mese**.

Gli immobili completamente arredati, cioè dotati di arredi in ogni loro vano abitabile, potranno avere un incremento del canone di locazione finale fino alla misura massima del 20%.

Qualora invece siano parzialmente arredati, cioè solo alcuni vani contengano arredi, la maggiorazione applicabile sarà fino al massimo del 15%, fermo restando l'obbligo della presenza di arredi nella cucina e in una camera da letto.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a) della legge n. 431/98 (A/1, A/8, A/9 e immobili vincolati L.1089/'39 e success. modif.) le fasce di oscillazione di cui al punto 4 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15 %, da valere per l'intera durata contrattuale.

In caso di locazione parziale dell'alloggio, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, tenendo conto anche delle parti e dei servizi condivisi.

Per attribuire il canone concordato a ciascuna porzione che si intende locare separatamente, si procederà come segue: si calcola il canone che si intende attribuire all'intero appartamento secondo i criteri convenuti nell'accordo, successivamente si misura la superficie calpestabile dei vani dell'immobile oggetto della locazione separata e di quelli esclusi dalla locazione separata, con esclusione degli spazi comuni.

Quindi si calcola il canone delle porzioni locate proporzionalmente alle loro dimensioni.

- 8) Per i contratti per i quali il locatore non opti per la «cedolare secca», le parti potranno contrattualmente prevedere l'aggiornamento annuale del canone di locazione in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- 9) A garanzia dell'esatto adempimento, da parte del conduttore, di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, le parti potranno convenire, in sostituzione del deposito cauzionale, il rilascio da parte del conduttore di fidejussione bancaria o assicurativa di importo comunque non superiore a TRE mensilità di canone. E' altresì consentita la partecipazione di persona fisica o giuridica quale garante delle obbligazioni contrattuali di una delle parti.
- 10) In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore si applicherà quanto previsto nell'allegato "D" al D.M. del 16.01.2017.
Le parti possono convenire che il conduttore, unitamente al canone di locazione mensile, versi, a titolo di acconto, una quota mensile non superiore a 1/12 dell'importo a suo carico degli oneri accessori dell'anno precedente, salvo conguaglio alle scadenze pattuite dalle parti.
- 11) Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo e nella redazione del contratto di locazione, possono farsi assistere, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.
- 12) I contratti redatti senza l'assistenza di una delle associazioni firmatarie del presente accordo dovranno, ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni fiscali, essere asseverati da almeno una delle associazioni firmatarie del presente accordo, operanti nel territorio provinciale. L'asseverazione o attestazione di conformità del contratto alla legge e al presente accordo, da redigersi sulla base del modello allegato (all. F), sarà effettuata sulla base degli elementi oggettivi dichiarati sotto la propria responsabilità dalla parte/parti che richiede/dono l'asseverazione e verrà rilasciata da parte

di almeno una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo, che attesterà la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. L'attestazione verrà rilasciata sulla base di tutti gli elementi dichiarati dai richiedenti e necessari per effettuare i conteggi e con esonero di responsabilità per l'asseverante sulla effettiva rispondenza al vero degli elementi stessi.

13) I contratti di locazione ad uso abitativo, di cui all'art. 2 c. 3 della legge 431/98 e art. 1 del D.M. 16.01.2017 hanno durata non inferiore ad anni 3 (TRE).

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni TRE, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato "E" relative alle zone ove è ubicato l'immobile subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento pari:

- al 3 % per i contratti con durata di quattro anni,
- al 5 % per i contratti con durata di cinque anni,
- all' 8 % per i contratti con durata di sei o più anni,

aumento da applicarsi per l'intera durata del contratto.

Dopo la prima scadenza contrattuale, terminata la proroga biennale di legge, i contratti si rinnovano automaticamente come per legge.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati ex art. 2 comma 3 L. 431/98 e art. 1 del D.M. 16.01.2017 con la loro assistenza, sia prevista e concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento senza necessità di indicare i motivi, con un preavviso, da inviarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata, di almeno mesi 6 (SEI).

14) I contratti ad uso abitativo di natura transitoria di cui all'art. 5 c. 1 legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16.01.2017 hanno durata non superiore a mesi 18.

Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei locatori e/o dei conduttori qui di seguito elencate:

Esigenze di natura transitoria dei conduttori:

- a. lavoro a tempo determinato (fuori dal comune di residenza);
- b. trasferimento temporaneo della sede di lavoro (fuori dal comune di residenza);
- c. previsione di trasferimento altrove per ragioni di lavoro;
- d. motivi di cura per la salute della persona (fuori dal comune di residenza);
- e. necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- f. acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- g. ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- h. necessità di frequentare (fuori dal comune di residenza) corsi di studio professionali, d'aggiornamento o perfezionamento, purché diversi dalla fattispecie di cui al comma 2 dell'art.5 legge 431/98 e art. 3 D.M. 16.01.2017;
- i. esigenze di natura abitativa diverse dalla necessità primaria, con esclusione delle vacanze (di cui art. 1 comma 1 lettera C legge 431/98), e diverse dalle fattispecie sopra indicate;
- j. separazione o divorzio
- k. qualsiasi altra esigenza particolare del conduttore, diversa da quelle precedenti e collegata ad un evento specifico e dimostrabile, da indicarsi precisamente nel contratto.

Esigenze di natura transitoria dei locatori:

- l. esigenza del locatore di destinare l'immobile, entro diciotto mesi, a propria abitazione o a quella di un congiunto o di un parente fino al 2° grado;
- m. trasferimento temporaneo della sede di lavoro del locatore (fuori dal comune di residenza);
- n. matrimonio dei figli;
- o. rientro dall'estero;
- p. destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;


ASSOCASAI



- q. destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- r. interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero e restauro conservativo dell'abitazione che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio oltre 18 mesi e per i quali sia stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività);
- s. separazione o divorzio;
- t. qualsiasi altra esigenza particolare del locatore, diversa da quelle precedenti, collegata ad un evento specifico e dimostrabile, da indicarsi precisamente nel contratto.

Tali contratti dovranno contenere l'esatta indicazione dell'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore tra quelle sopra indicate, riconducibili all'alloggio da locare per quanto riguarda il locatore, da provarsi, per i soli contratti di durata superiore ai 30 giorni, con specifica documentazione.

Nei casi in cui la transitorietà del contratto sia motivata da fattispecie non previste dal presente accordo o pur se previste difficilmente documentabili, l'esigenza di transitorietà potrà essere verificata e approvata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato, limitatamente alle associazioni firmatarie del presente accordo.

Nella definizione del canone effettivo nei contratti di locazione di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni per i quali i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori sono rimessi alla libera contrattazione delle parti, i contraenti dovranno pattuire un importo che sia compreso tra il valore minimo e il valore massimo risultanti dalle fasce di oscillazione previste per la zona di appartenenza di cui al precedente punto 4 e relativi allegati, tenendo conto dei parametri oggettivi e dei criteri di cui al precedente punto 5.

Anche a questo tipo di contratto si applica quanto previsto al punto 7 del presente accordo.

15) I contratti di locazione per studenti universitari di cui all'art. 5 comma 2 della L. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017 hanno durata non inferiore a mesi 6 (SEI) e non superiore a mesi 36 (TRENTASEI).

I contratti sono rinnovabili solo alla prima scadenza e per ugual periodo, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese prima. Tali contratti non potranno prevedere un termine di disdetta superiore ai tre mesi. Le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati con la loro assistenza, sia prevista e concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento senza necessità di indicare i motivi, con un preavviso di almeno mesi 3 (tre) da inviarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata.

Tali contratti possono essere stipulati qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento o di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza.

I contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio. Le parti contraenti potranno determinare il canone relativo al contratto di locazione per studenti universitari purché sia compreso entro i valori minimo e massimo delle relative sub-fasce previste per la zona di appartenenza, come definiti nei punti precedenti.

Anche a questo tipo di contratto si applica quanto previsto al punto 7 del presente accordo .

16) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

17) La Commissione di negoziazione paritetica, 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 dalle

Associazioni



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

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento 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.

- 18) Il presente accordo territoriale verrà depositato presso il Comune di Reggio Emilia, nonché inviato alla Regione Emilia Romagna, e avrà validità di 3 (Tre) anni a far tempo dal **1° marzo 2020**; tuttavia il presente accordo resterà in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo accordo e dopo il 28.02.2023, qualora non sia stato sottoscritto un nuovo accordo, i valori di cui all'allegato E saranno aggiornati nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati rilevata dall'Istat verificatasi nel triennio precedente, e così, eventualmente, ogni triennio.

L'accordo potrà comunque essere oggetto di rinegoziazione in qualsiasi momento qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 della legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- tutte le Organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo (U.P.P.I. - ASSOCASA) ritengano necessaria o opportuna una sua revisione.

- 19) Le parti stipulanti auspicano e si impegnano a favorire l'adesione al presente accordo del più ampio possibile novero di altre realtà associative, che, operando nel settore, condividano l'impegno alla diffusione delle tipologie di contratti qui disciplinati. Si conviene che delle adesioni potrà essere data notizia e che verranno menzionate in calce alle copie del presente accordo.

- 20) Sono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati :

All. A) fac-simile contratto di cui al comma 3 art.2 L.431/98;

All. B) fac-simile contratto di cui al comma 1 art.5 L.431/98 (di natura transitoria);

All. C) fac-simile contratto di cui al comma 2 art.5 L.431/98 (studenti universitari);

All. D) cartografia e descrizione delle zone omogenee del territorio comunale di Reggio Emilia

All. E) scheda delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione;

All. F) fac - simile di asseverazione - attestato di rispondenza del contratto alla legge e al presente accordo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per le Organizzazioni della Proprietà Edilizia:

U.P.P.I. (Alberto Bergianti)

Per le Organizzazioni degli Inquilini:

ASSOCASA (Massimiliano Uccelli)

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3, sulla base
dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia del 28.02.2020)*

Il/La/I sig./soc. (1) di seguito
denominato/a locatore (assistito/a dall'associazione (2).....)
concede/concedono in locazione al/ alla sig. (1)
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante (3)
(assistito/a dall'associazione (2).....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,
oppure entrambi assistiti dall'associazione.....

A) l'unità immobiliare sita 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, posto macchina
esclusivo o in comune, ecc.)
non ammobiliata / ammobiliata come da separato elenco sottoscritto dalle parti (4).

B) una porzione dell'unità immobiliare sita in via
..... n. piano scala int. composta di n. vani, oltre
ai seguenti locali ad uso comune: cucina, soggiorno 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 come da separato elenco sottoscritto dalle parti (4).

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) prestazione energetica....., come da certificazione consegnata in copia al conduttore che
ne accusa ricevuta con la firma del contratto

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1 *(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), a partire dal.....e
fino al, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del
medesimo, il contratto è prorogato di diritto per ulteriori 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 si rinnova tacitamente in base alla legge. 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 disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità
dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ASSOCIATO

ASSOCIATO

Articolo 2

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori e depositato in data 28/02/2020 presso il Comune di Reggio Emilia, 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, da versarsi mensilmente entro il giorno di ogni mese (oppure: alle seguenti scadenze.....) (4)

B. Il canone pattuito è stato calcolato ai sensi dell'accordo territoriale per il Comune indicato in epigrafe, sulla base dei seguenti elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali:

a) l'immobile risulta collocato in zona

b) la superficie dell'immobile (come da punto 4 accordo territoriale del) è di mq. così calcolata:

100%	Superficie dell'alloggio	mq.
75%	Autorimessa privata (C/6)	mq.
50%	Posto Auto coperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	mq.
25%	Posto Auto scoperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	mq.
25%	Cantina/Deposito/Soffitta censiti separatamente (C/2)	mq.
TOTALE SUPERFICIE		mq.

c) Parametri oggettivi dell'immobile (punto 5 dell'Accordo Territoriale) (cancellare quelli non presenti):

- Tipologia catastale A/7 (desunta da visura catastale)
- Impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato se provvisto di contabilizzatori
- Impianto fisso di condizionamento d'aria
- Presenza di ascensore, fatta eccezione per il piano terra
- Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico)
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata
- Cantina
- Soffitta sia esclusiva che condominiale
- Doppi servizi (ogni servizio deve avere il wc)
- Al di fuori del centro storico area scoperta condominiale se recintata, nel centro storico cortile, anche condominiale di almeno dieci metri quadrati
- Area scoperta privata o condominiale in uso esclusivo
- Terrazzo o balcone o veranda di uso esclusivo
- Porta Blindata o cancello di sicurezza
- Allarme interno alloggio
- Immobile con certificazione energetica con consumo in classe uguale o superiore alla "D" oppure classificazione equivalente

Disponendo di n. parametri oggettivi e tenuto conto dei criteri valutativi di cui al punto 5 dell'accordo territoriale dichiarati dalle parti, il canone si colloca nella sub-fascia.....

C. Le parti, con la sottoscrizione del presente contratto, assumono la piena responsabilità dei dati e degli elementi sopraindicati, con esonero di qualsivoglia responsabilità per le associazioni che le abbiano assistite nella stipulazione del contratto o lo abbiano asseverato.

ASSOCASAI

D. In base alle norme che regolano la tassazione degli immobili il locatore opta / non opta per l'opzione definita "cedolare secca".

In caso di non opzione della cedolare secca o in caso di revoca della stessa nei modi e nei tempi previsti dalla normativa vigente, il locatore potrà richiedere l'aggiornamento annuale del canone nella misura concordata del _____ e comunque in misura non superiore al 75% della variazione Istat (7).

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa / si impegna a versare entro (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di euro pari a mensilità (8) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, non dovuti qualora 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'adempimento da parte del conduttore di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia.....(9).

Articolo 4

(Oneri accessori)

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore si applicherà quanto previsto nell'allegato "D" al D.M. del 16.01.2017. Le parti possono convenire che il conduttore, unitamente al canone di locazione mensile, versi, a titolo di acconto, una quota mensile non superiore a 1/12 dell'importo a suo carico degli oneri accessori dell'anno precedente, salvo conguaglio alle scadenze pattuite dalle parti.

Il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministratore o del locatore. 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 le organizzazioni sindacali - presso il locatore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore verserà all'amministrazione le spese condominiali di sua spettanza / oppure verserà al locatore in aggiunta al canone di locazione negli stessi termini stabiliti per il pagamento del canone una quota.....(10) in acconto di euro....., salvo conguaglio.

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione relative al presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto anche a mezzo della propria associazione sindacale, dandone documentata comunicazione al conduttore - che dovrà corrispondere al locatore la quota di sua spettanza, pari alla metà della spesa, - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

ASSOCIAZIONE

ASSOCIAZIONE

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 a due mensilità del canone, rende il conduttore inadempiente e determina la risoluzione ipso iure del contratto su richiesta del locatore, 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 dei componenti del suo nucleo familiare.

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

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal presente contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima. In assenza di gravi motivi, il locatore concede/non concede al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno ... mesi prima.

In caso di recesso anticipato del conduttore, lo stesso se ne assumerà, se dovute, le relative spese per l'imposta di registro.

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata idonea 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 normale 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 che verrà redatto e sottoscritto a parte.

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 terzi o da fatti indipendenti dalla volontà del locatore.

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 dello stesso.

Articolo 13
(Accesso)

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

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

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 Regolamento 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 nel rispetto del Regolamento Europeo GDPR n.679/2016 e successive norme integrative.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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 dalla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 e dall'Accordo Territoriale per il Comune indicato in epigrafe.

Altre clausole:
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore



NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, indicando quali; specificare che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla a terzi 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) 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. Nel caso sia dovuta l'imposta annuale di registrazione, ai sensi dell'art.8 comma 1 L.431/98 e dell'art.5 D.M. 16.01.2017 la tassa di registrazione sarà calcolata sul 70% del canone annuo di locazione, salvo modifiche di legge.

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

ASSOCASA

ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1, sulla base dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia del 28.02.2020)

Il/La/I sig./soc. (1).....di seguito denominato/a locatore (assistito/a dall'associazione (2).....) concede/concedono in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante (3) (assistito/a dall'associazione (2).....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, oppure entrambi assistiti dall'associazione.....

A) l'unità immobiliare sita 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, posto macchina esclusivo o in comune, ecc.)

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

B) una porzione dell'unità immobiliare sita in.....via n. piano scala int. composta di n.....vani, oltre ai seguenti locali ad uso comune: cucina, soggiorno 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 come da separato elenco sottoscritto dalle parti (4).

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) prestazione energetica:, come da certificazione consegnata in copia al conduttore che ne accusa ricevuta con la firma del contratto

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata dimesi/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, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori per il Comune di cui in epigrafe, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto.....

ASSOCASA

Esigenze di natura transitoria dei conduttori:

- a) lavoro a tempo determinato (fuori dal comune di residenza);
- b) trasferimento temporaneo della sede di lavoro (fuori dal comune di residenza);
- c) previsione di trasferimento altrove per ragioni di lavoro;
- d) motivi di cura per la salute della persona (fuori dal comune di residenza);
- e) necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- f) acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- g) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- h) necessità di frequentare (fuori dal comune di residenza) corsi di studio professionali, d'aggiornamento o perfezionamento, purché diversi dalla fattispecie di cui al comma 2 dell'art.5 legge 431/98 e art. 3 D.M. 16.01.2017;
- i) esigenze di natura abitativa diverse dalla necessità primaria, con esclusione delle vacanze (di cui art. 1 comma 1 lettera C legge 431/98), e diverse dalle fattispecie sopra indicate;
- j) separazione o divorzio
- k) qualsiasi altra esigenza particolare del conduttore, diversa da quelle precedenti e collegata ad un evento specifico e dimostrabile, da indicarsi precisamente nel contratto.

Esigenze di natura transitoria dei locatori:

- l) esigenza del locatore di destinare l'immobile, entro diciotto mesi, a propria abitazione o a quella di un congiunto o di un parente fino al 2° grado;
- m) trasferimento temporaneo della sede di lavoro del locatore (fuori dal comune di residenza);
- n) matrimonio dei figli;
- o) rientro dall'estero;
- p) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- q) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- r) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero e restauro conservativo dell'abitazione che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio oltre 18 mesi e per i quali sia stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o SCIA (Segnalazione cert. Inizio Attività);
- s) separazione o divorzio;
- t) qualsiasi altra esigenza particolare del locatore, diversa da quelle precedenti, collegata ad un evento specifico e dimostrabile, da indicarsi precisamente nel contratto;

e che documenta allegando

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

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 del D.M. 16.01.2017 e dall'Accordo Territoriale per il Comune indicato in epigrafe, nei casi in cui la transitorietà del contratto sia motivata da fattispecie non previste dall'accordo o pur se previste difficilmente documentabili, le parti concordano, allo scopo congiuntamente assistite, quanto al locatore da e quanto al conduttore da che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

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

ASSOCASA

Articolo 3
(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431/98, nel caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dall'art. 2 commi 1, 2, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle Infrastrutture e dell'Economia e delle Finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato 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 riacquisitato 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 annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale per il Comune indicato in epigrafe, 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, da versarsi mensilmente entro il giorno di ogni mese *(oppure: alle seguenti scadenze.....)* (4)

B. Il canone pattuito è stato calcolato sulla base dei seguenti parametri oggettivi dichiarati dalle parti:

a) l'immobile risulta collocato in zona

b) la superficie dell'immobile (come da punto 4 accordo territoriale) è di mq.
così calcolata:

100%	Superficie dell'alloggio	mq. _____
75%	Autorimessa privata (C/6)	mq. _____
50%	Posto Auto coperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	mq. _____
25%	Posto Auto scoperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	mq. _____
25%	Cantina / Deposito/ Soffitta censiti separatamente (C/2)	mq. _____
TOTALE SUPERFICIE		mq. _____

c) Parametri oggettivi dell'immobile (punto 5 dell'Accordo Territoriale) (cancellare quelli non presenti):

- Tipologia catastale A/7 (desunta da visura catastale)
- Impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato se provvisto di contabilizzatori
- Impianto fisso di condizionamento d'aria
- Presenza di ascensore, fatta eccezione per il piano terra
- Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico)
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata
- Cantina
- Soffitta sia esclusiva che condominiale
- Doppi servizi (ogni servizio deve avere il wc)
- Al di fuori del centro storico area scoperta condominiale se recintata, nel centro storico cortile, anche condominiale di almeno dieci metri quadrati
- Area scoperta privata o condominiale in uso esclusivo

ASSOCASA



- Terrazzo o balcone o veranda di uso esclusivo
- Porta Blindata o cancello di sicurezza
- Allarme interno alloggio
- Immobile con certificazione energetica con consumo in classe uguale o superiore alla "D" oppure classificazione equivalente

Disponendo di n. parametri oggettivi e tenuto conto dei criteri valutativi di cui al punto 5 dell'accordo territoriale dichiarati dalle parti, il canone si colloca nella sub-fascia

Nei contratti con durata pari o inferiore a trenta giorni, i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

C. Le parti, con la sottoscrizione del presente contratto, assumono la piena responsabilità dei dati e degli elementi sopraindicati con esonero di qualsivoglia responsabilità per le associazioni che le abbiano assistite nella stipulazione del contratto o lo abbiano asseverato.

D. In base alle norme che regolano la tassazione degli immobili il locatore opta / non opta per l'opzione definita "cedolare secca".

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa / si impegna a versare entro (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di euro pari a.....mensilità (7) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'adempimento da parte del conduttore di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia.....(8).

Articolo 6

(Oneri accessori)

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore si applicherà quanto previsto nell'allegato "D" al D.M. Del 16.01.2017. Le parti possono convenire che il conduttore, unitamente al canone di locazione mensile, versi, a titolo di acconto, una quota mensile non superiore a 1/12 dell'importo a suo carico degli oneri accessori dell'anno precedente, salvo conguaglio alle scadenze pattuite dalle parti.

Il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministratore o del locatore. 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 le organizzazioni sindacali - presso il locatore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore verserà all'amministrazione le spese condominiali di sua spettanza / oppure verserà al locatore in aggiunta al canone di locazione negli stessi termini stabiliti per il pagamento del canone una quota.....(9) in acconto di euro... , salvo conguaglio.

Articolo 7
(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione relative al presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto anche a mezzo della propria associazione sindacale, dandone documentata comunicazione al conduttore - che dovrà corrispondere al locatore la quota di sua spettanza, pari alla metà della spesa, - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore a trenta giorni. (10)

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, 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 a due mensilità del canone, rende il conduttore inadempiente e determina la risoluzione ipso iure del contratto su richiesta del locatore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 9
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e dei componenti del suo nucleo familiare.

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

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal presente contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima. In assenza di gravi motivi il locatore concede/non concede al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno ... mesi prima.

In caso di recesso anticipato del conduttore, lo stesso se ne assumerà, se dovute, le relative spese per l'imposta di registro.

Articolo 11
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata idonea 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 normale 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

ASSOCASA

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 che verrà redatto e sottoscritto a parte.

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 terzi o da fatti indipendenti dalla volontà del locatore.

Articolo 13

(Assemblee)

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

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

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

Articolo 14

(Impianti)

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

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

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

Articolo 15

(Accesso)

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

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

(Il presente articolo 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 negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del D.M. del 16.01.2017, 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.

Le parti, ai sensi dell'art. 6 comma 5 del citato decreto, possono adire la Commissione per accertare le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà.

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E allo stesso 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 nel rispetto del Regolamento Europeo GDPR n.679/2016 e successive norme integrative.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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 dalla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 e dall'Accordo Territoriale per il Comune di cui in epigrafe. .

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

ASSOCASA

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

(7) Massimo tre mensilità.

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

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

(10) 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

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.

Nel caso sia dovuta l'imposta annuale di registrazione, ai sensi dell'art.8 comma 1 L.431/98 e dell'art.5 D.M. 16.01.2017 la tassa di registrazione sarà calcolata sul 70% del canone annuo di locazione, salvo modifiche di legge.



ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3, sulla base
dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia del 28.02.2020)

Il/La/I sig./soc. (1) di seguito
denominato/a locatore (assistito/a dall'associazione (2).....)
concede/concedono in locazione al/ alla sig. (1)
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante (3)
(assistito/a dall'associazione (2).....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,
oppure entrambi assistiti dall'associazione.....

A) l'unità immobiliare sita 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, posto
macchina esclusivo o in comune, ecc.)
.....
non ammobiliata / ammobiliata come da separato elenco sottoscritto dalle parti (4).

B) una porzione dell'unità immobiliare sita in via
..... n. piano scala int. composta di n. vani, oltre
ai seguenti locali ad uso comune: cucina, soggiorno 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 come da separato elenco sottoscritto dalle parti (4).

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) prestazione energetica....., come da certificazione consegnata in copia al conduttore che ne
accusa ricevuta con la firma del contratto

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (6), dal.....al
..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per
uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno ... mes... prima
della data di scadenza del contratto (il preavviso non può essere inferiore a un mese né
superiore a tre mesi).

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3,
della legge n. 431/98 per il Comune indicato, le parti concordano che la presente locazione ha
natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile in
questione, frequentando il corso di studi di presso.....(7)

ASSOCASA

Articolo 3
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori per il Comune indicato in epigrafe, 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, da versarsi mensilmente entro il giorno di ogni mese (oppure: alle seguenti scadenze.....) **(4)**

B. Il canone pattuito è stato calcolato ai sensi 4 dell'accordo territoriale per il Comune indicato in epigrafe, sulla base dei seguenti elementi oggettivi dichiarati dalle parti:

a) l'immobile risulta collocato in zona

b) la superficie dell'immobile (come da punto 4 accordo territoriale del...) è di mq.
così calcolata:

100%	Superficie dell'alloggio	mq. _____
75%	Autorimessa privata (C/6)	mq. _____
50%	Posto Auto coperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	mq. _____
25%	Posto Auto scoperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	mq. _____
25%	Cantina / Deposito / Soffitta censiti separatamente (C/2)	mq. _____
TOTALE SUPERFICIE		mq. _____

c) Parametri oggettivi dell'immobile (punto 5 dell'Accordo Territoriale)
(cancellare quelli non presenti):

- Tipologia catastale A/7 (desunta da visura catastale)
- Impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato se provvisto di contabilizzatori
- Impianto fisso di condizionamento d'aria
- Presenza di ascensore, fatta eccezione per il piano terra
- Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico)
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata
- Cantina
- Soffitta sia esclusiva che condominiale
- Doppi servizi (ogni servizio deve avere il wc)
- Al di fuori del centro storico area scoperta condominiale se recintata, nel centro storico cortile, anche condominiale di almeno dieci metri quadrati
- Area scoperta privata o condominiale in uso esclusivo
- Terrazzo o balcone o veranda di uso esclusivo
- Porta Blindata o cancello di sicurezza
- Allarme interno alloggio
- Immobile con certificazione energetica con consumo in classe uguale o superiore alla "D" oppure classificazione equivalente

Disponendo di n. parametri oggettivi e tenuto conto dei criteri valutativi di cui al punto 5 dell'accordo territoriale dichiarati dalle parti, il canone si colloca nella sub-fascia_____.

C. Le parti, con la sottoscrizione del presente contratto, assumono la piena responsabilità dei dati e degli elementi sopraindicati, con esonero di qualsivoglia responsabilità per le associazioni che le abbiano assistite nella stipulazione del contratto o lo abbiano asseverato.

ASSOCASA

D. In base alle norme che regolano la tassazione degli immobili il locatore opta / non opta per l'opzione definita "cedolare secca".

In caso di non opzione della cedolare secca o in caso di revoca della stessa nei modi e nei tempi previsti dalla normativa vigente, il locatore potrà richiedere l'aggiornamento annuale del canone nella misura concordata del _____ e comunque in misura non superiore al 75% della variazione Istat **(8)**.

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Eventuali altre forme di garanzia.....**(9)**.

Articolo 5

(Oneri accessori)

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore si applicherà quanto previsto nell'allegato "D" al D.M. Del 16.01.2017. Le parti possono convenire che il conduttore, unitamente al canone di locazione mensile, versi, a titolo di acconto, una quota mensile non superiore a 1/12 dell'importo a suo carico degli oneri accessori dell'anno precedente, salvo conguaglio alle scadenze pattuite dalle parti.

Il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministratore o del locatore. 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 le organizzazioni sindacali - presso il locatore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore verserà all'amministrazione le spese condominiali di sua spettanza / oppure verserà al locatore in aggiunta al canone di locazione negli stessi termini stabiliti per il pagamento del canone una quota.....**(10)** in acconto di euro... , salvo conguaglio.

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione relative al presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto anche a mezzo della propria associazione sindacale, dandone documentata comunicazione al conduttore - che dovrà corrispondere al locatore la quota di sua spettanza, pari alla metà della spesa, - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98. **(11)**

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 a due mensilità del canone, rende il conduttore inadempiente e determina la risoluzione ipso iure del contratto su richiesta del locatore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 8
(Uso)

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

Articolo 9
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. 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. In assenza di gravi motivi il locatore concede/non concede al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno ... mesi prima.

In caso di recesso anticipato del conduttore, lo stesso se ne assumerà, se dovute, le relative spese per l'imposta di registro.

Articolo 10
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata idonea 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 normale 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 che verrà redatto e sottoscritto a parte.

Articolo 11
(Modifiche e danni)

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

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da terzi o da fatti indipendenti dalla volontà del locatore.

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 dello stesso.

Articolo 14
(Accessi)

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

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

.....

ASSOCIATA

[Handwritten signature]

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del D.M. 16.01.2017, 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 Regolamento allegato E al citato Decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16

(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione nel rispetto del Regolamento Europeo GDPR n.679/2016 e successive norme integrative.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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 dalla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 e dall'Accordo Territoriale per il Comune indicato in epigrafe

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*), 9 (*Recesso del conduttore*), 10 (*Consegna*), 11 (*Modifiche e danni*), 13 (*Impianti*), 14 (*Accessi*), 15 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*), 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) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(7) Indicare il corso di laurea o di perfezionamento ovvero 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 dalle Legge 21/12/1999 n. 508.

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

(11) 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

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.

Nel caso sia dovuta l'imposta annuale di registrazione, ai sensi dell'art.8 comma 1 L.431/98 e dell'art.5 D.M. 16.01.2017 la tasa di registrazione sarà calcolata sul 70% del canone annuo di locazione, salvo modifiche di legge.

ASSUNTO

BAI

Allegato D

Mappa delle zone omogenee, definite nel presente accordo per il Comune di Reggio Emilia, fra le organizzazioni sindacali, in applicazione della legge 431/98, d in attuazione della legge n. 431 del 09.12.1998 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 16.01.2017

In considerazione della configurazione del territorio cittadino e comunale, si individuano cinque zone omogenee quivi specificate, e meglio individuate nelle cartografie allegate. I confini tra le zone si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria della varie strade e/o corsi d'acqua e/o linee ferroviarie.

Si definiscono:

1) **Zona A** : l'area interna perimetrata dai viali di circonvallazione dell' "esagono" (Viale Piave, Viale Isonzo, Viale Timavo e Viale dei Mille). (colore azzurro)

2) **Zona B** : la zona esterna al centro storico delimitata ad est da Via Emilia Ospizio fino a linea ferroviaria Reggio Scandiano, linea ferroviaria Reggio Scandiano fino ai confini di comune, confini sud del Comune fino al Torrente Crostolo; Torrente Crostolo fino alla Tangenziale (Viale Fornaciari), Via Martiri delle Bettola fino all'incrocio con via Guittone d'Arezzo, piccolo tratto di Via Guittone d'Arezzo fino all'incrocio con Via della Canalina, Via della Canalina fino al Ponte di S.Claudio, Torrente Crostolo fino alla Tangenziale, Tangenziale fino a via Rodolfo Morandi, Via Rodolfo Morandi poi via Paterlini fino Viale Piave. (colore rosa)

3) **Zona C** – la zona fuori dalle zone già individuate A e B e così indicativamente divisa: verso Parma zona compresa fra via Emilia, Torrente Modolena e confini di Comune, ma comprende anche gli abitati di Rivalta e Codemondo. Verso Modena una piccola parte sopra la via Emilia delimitata tra via Makallè e Ferrovie FFSS e un'altra sotto la via Emilia e limitata dal torrente Rodano fino al confine del Comune. La zona è più dettagliatamente individuata nella piantina (colore grigio)

4) **Zona D** – zona non compresa nelle zone già individuate A, B e C. e delimitata a nord dall'Autostrada A1, fino al Torrente Rodano, torrente Rodano fino alla Via Emilia. Via Emilia fino al torrente Modolena, confini del Comune fino a via Bassetta, via Bassetta e poi via Cella all'Oldo, fino a chiudere intersecando nuovamente l'Autostrada A1. (colore marrone)

5) **Zona E** – tutta la rimanente zona del Comune non compresa nelle altre zone. Ha gli stessi valore di questa zona anche l'area circoscritta nella zona entro il perimetro formato da: Ferrovia FFSS, via del Partigiano poi via dell'aeronautica fino all'intersezione con Via Adua, via Adua fino all'intersezione con la ferrovia Reggio-Guastalla, ferrovia Reggio-Guastalla fino a chiudersi con la Ferrovia FFSS. (zona non colorata + zona arancione)

Tutte le zone sopra descritte sono correttamente individuate nella planimetria che forma parte integrante dell'allegato D.



ASSOCIATA

Allegato E

SUPERFICIE	SUB-FASCIA MINIMA	SUB-FASCIA MEDIA	SUB-FASCIA MASSIMA
------------	-------------------	------------------	--------------------

ZONA : "A"

Fino a 50 mq	200 – 300	250 – 380	300 – 460
Oltre 50 fino a 75 mq	230 – 370	330 – 480	350 – 550
Oltre 75 fino a 100 mq	270 – 460	360 – 520	400 – 580
Oltre 100 fino a 120 mq	300 – 500	380 – 550	460 – 630
Oltre 120 mq	320 – 530	400 – 580	500 – 680

ZONA : "B"

Fino a 50 mq	180 – 250	200 – 320	250 – 360
Oltre 50 fino a 75 mq	210 – 340	260 – 400	300 – 470
Oltre 75 fino a 100 mq	240 – 380	290 – 500	330 – 540
Oltre 100 fino a 120 mq	280 – 440	370 – 540	400 – 600
Oltre 120 mq	300 – 480	390 – 570	450 – 650

ZONA : "C"

Fino a 50 mq	150 – 210	180 – 300	210 – 320
Oltre 50 fino a 75 mq	180 – 290	230 – 380	250 – 420
Oltre 75 fino a 100 mq	210 – 330	260 – 400	290 – 500
Oltre 100 fino a 120 mq	250 – 360	340 – 450	360 – 550
Oltre 120 mq	270 – 380	360 – 470	400 – 590

ZONA : "D"

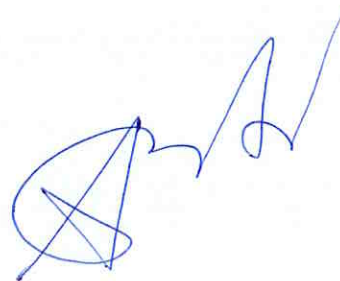
Fino a 50 mq	150 – 210	180 – 280	210 – 300
Oltre 50 fino a 75 mq	180 – 290	230 – 350	250 – 400
Oltre 75 fino a 100 mq	210 – 330	260 – 390	290 – 490
Oltre 100 fino a 120 mq	250 – 360	340 – 430	360 – 530
Oltre 120 mq	270 – 380	360 – 450	400 – 570

ZONA : "E"

Fino a 50 mq	120 – 180	150 – 230	180 – 280
Oltre 50 fino a 75 mq	150 – 260	200 – 290	220 – 390
Oltre 75 fino a 100 mq	180 – 300	230 – 360	260 – 480
Oltre 100 fino a 120 mq	220 – 330	310 – 410	310 – 500
Oltre 120 mq	240 – 350	330 – 430	350 – 540



ASSOLASA



Allegato F

RICHIESTA DI RILASCIO DELL'ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 E ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

RICHIESTA DI RILASCIO DELL'ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

ALLA ORGANIZZAZIONE _____

Il sottoscritto Sig./ra _____

codice fiscale _____

nato/a _____ il _____

e residente a _____ (____)

in Via / Piazza _____ n. _____, quale

- ☐ locatore
- ☐ conduttore

dell'immobile / porzione di immobile sito nel Comune di Reggio nell'Emilia in Via / Piazza

_____ n. _____, piano _____

oggetto del contratto di locazione agevolato / transitorio / per studenti universitari stipulato

in data _____ con decorrenza _____ e scadenza il _____

- ☐ registrato il _____ a _____ con n. _____ serie _____
- ☐ in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti

tra il sottoscritto e il Sig./ra _____

codice fiscale _____

nato/a _____ il _____

e residente a _____ (____)

in Via / Piazza _____ n. _____, quale

- ☐ locatore
- ☐ conduttore

CHIEDE

che l'Organizzazione destinataria della presente, voglia attestare la rispondenza del contenuto economico e normativo del citato contratto di locazione all'accordo territoriale ex D.M. 16/01/2017 e a tal fine, sotto la propria responsabilità, dichiara i seguenti elementi :

Superficie (come da accordo territoriale del _____ al punto 4)

100% Superficie alloggio

75% Autorimessa privata (C/6)

50% Posto Auto coperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)

25% Posto Auto scoperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)

25% Cantina/Deposito/Soffitta censiti separatamente (C/2)

TOTALE SUPERFICIE

mq. _____

mq. _____

mq. _____

mq. _____

mq. _____

mq. _____

Parametri

- ☐ Tipologia catastale A/7
- ☐ Impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato se provvisto di contabilizzatori
- ☐ Impianto fisso di condizionamento d'aria
- ☐ Presenza di ascensore, fatta eccezione per il piano terra
- ☐ Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico)
- ☐ Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata
- ☐ Cantine
- ☐ Soffitta sia esclusiva che condominiale
- ☐ Doppi servizi (ogni servizio deve avere il wc)
- ☐ Al di fuori del centro storico area scoperta condominiale se recintata, nel centro storico cortile, anche condominiale, di almeno dieci metri quadrati
- ☐ Area scoperta privata o condominiale in uso esclusivo
- ☐ Terrazzo o balcone o veranda di uso esclusivo
- ☐ Porta blindata o cancello di sicurezza
- ☐ Allarme interno alloggio
- ☐ Immobile con certificazione energetica con consumo in classe uguale o superiore alla "D" oppure classificazione equivalente

TOTALE PARAMETRI n. _____

SUB FASCIA Minima Media Massima

ZONA A B C D E

Si allega il citato contratto di locazione.

Luogo e data _____

(il richiedente)

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

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione _____, vista la richiesta delle parti che precede e sulla base dei dati di cui sopra dichiarati, così come indicati nel contratto di locazione debitamente sottoscritto e allegato alla presente asseverazione,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto suddetto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di Reggio Emilia del 28/02/2020.

data _____

l'Organizzazione
(timbro e firma)

