

Roma, 07/07/2025- Prot. 044/SG/2025

-Al Signor Sindaco della Città di **Genzano di Roma (RM)**  
**Dott. Carlo Zoccolotti**

-Al Responsabile Settore Patrimonio Abitativo

**CITTÀ DI GENZANO DI ROMA**, Via Italo Belardi  
81 00045 Genzano di Roma (RM)

Pec: [protocollo@comunegenzanodiromapec.it](mailto:protocollo@comunegenzanodiromapec.it)

**Oggetto:** Adesione all'accordo territoriale per il Comune **Città di Genzano di Roma (RM)** in attuazione della L. 9/12/98 n.431 e del Decreto del ministro dei Lavori Pubblici del 30/12/2002.

La scrivente **F.E.N.I.T. – Federazione Nazionale Inquilini & Territorio**, quale **Organizzazione sindacale degli inquilini maggiormente rappresentativa riconosciuta a livello nazionale**, ai sensi della Legge del 09/12/1998 n. 431 **aderente alla Convenzione nazionale ministeriale del 25 ottobre 2016**, codice fiscale 97860730585 con sede legale a Roma via Angelo Bargoni n°78, e con sede Territoriale in Via Ercole Imbastari n° 4, 00045 Genzano di Roma (RM), affidata al **Responsabile Territoriale Sig. Marco Massa**, con la presente comunica la propria ADESIONE, senza richiesta di modifica alcuna, all'Accordo Territoriale in vigore, sottoscritto dalle associazioni firmatarie e che si allega alla presente per formarne parte integrante e sostanziale con ogni effetto di legge.

Si invita codesto Ente a volere dare atto e conferma di adesione a detto Accordo territoriale della scrivente Organizzazione rappresentativa attraverso il proprio sito istituzionale dell'Ente in oggetto e, ove possibile, attraverso riscontro scritto.

Si coglie altresì l'occasione per comunicare che, al rinnovo dello stesso, la scrivente, a mezzo della propria struttura territoriale sita in Via Ercole Imbastari n° 4, 00045 Genzano di Roma (RM), dovrà essere convocata al fine di procedere alla sottoscrizione per stipula.

Si conferma anche ogni disponibilità ad organizzare un **Infopoint** presso il vs Ente al fine di assicurare ad inquilini e assegnatari consulenza e assistenza in materia, assolutamente gratuita.

Si ringrazia anticipatamente. Con osservanza.



P. La Segreteria Nazionale  
Il Responsabile Legale  
(cav. dott. Benedetto Di Iacovo)  
*Benedetto Di Iacovo*

Allegati: - Statuto e Codice Fiscale FE.N.I.T.

- Copia Patto al quale si intende aderire recante timbro FE.N.I.T. per adesione

# ACCORDO TERRITORIALE DI GENZANO DI ROMA DEL 21 GIUGNO 2024

PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE  
A CANONE CONCORDATO

1. PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE
2. TRANSITORI

TRA

CONFABITARE



UNIONCASA



ASSOCASA



**FE.N.I.T.**  
SINDACATO INQUILINI  
RICONOSCIUTO DAL M.I.T.  
**ADESIONE**  
ACCORDO TERRITORIALE

COMUNE DI GENZANO DI ROMA	COMUNE DI GENZANO DI ROMA	COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Pr Protocollo n. 002008949/24/240 25 del 21/06/2024	Pr Protocollo n. 002008949/24/240 25 del 21/06/2024	Pr Protocollo n. 002008949/24/240 25 del 21/06/2024
Firmatario: Eugenio Romey, Fabio Ronchi, Marzio Castellano	Firmatario: Eugenio Romey, Fabio Ronchi, Marzio Castellano	Firmatario: Eugenio Romey, Fabio Ronchi, Marzio Castellano

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL COMUNE DI  
GENZANO DI ROMA**  
ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della  
Legge 9 dicembre 1998, n. 431

ed in attuazione del

**Decreto Interministeriale n. 110175 del 16  
Gennaio 2017 emanato dal Ministero delle  
Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con  
il Ministero dell'Economia e delle Finanze.**

**PREMESSO**

- che in data 25 Ottobre 2016 è stata stipulata, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Convenzione Nazionale (da ora in poi la "Convenzione") di cui all'articolo 4, comma 1, della L. 431/98 (da ora in poi la "Legge");
- che a seguito della suddetta stipula, ed in attuazione di quanto previsto dalla L. 431/98, articolo 4, comma 2, è stato emanato il Decreto Interministeriale n. 110175 del 16 Gennaio 2017 di cui in epigrafe, pubblicato in G.U.R.I., Serie Gen. n. 62 del 15 Marzo 2017 (da ora in poi il "D.M.");
- che, successivamente all'entrata in vigore del suddetto Decreto, le OO.SS. firmatarie del presente Accordo hanno seguito l'iter di cui all'art. 1, comma 2, ultimo capoverso, del Decreto stesso;
- che l'attuale Accordo Territoriale per il Comune di Genzano di Roma è scaduto in data 26 Marzo 2022;
- che il presente Accordo è stipulato in invarianza dei tre precedenti livelli di normazione / regolamentazione nazionali;
- che l'Accordo Territoriale ha natura di **Accordo Collettivo Obbligatorio** applicabile in via generale ed astratta a **tutti i soggetti** che stipulano contratti agevolati nell'area interessata dall'Accordo stesso, meglio definita al successivo art. 2;

**in data 21 Giugno 2024**

**TRA LE ORGANIZZAZIONI DELLA  
PROPRIETÀ EDILIZIA**

**CONFABITARE – SEDE PROVINCIALE DI  
ROMA**, con sede in Via Antonio Gramsci n. 36 –

00197 ROMA, C.F. 97929400584,  
segreteria@confabitareroma.it, rappresentata  
dal Presidente Dott. EUGENIO ROMEO, n.q. di  
sede territoriale della O.S. della Proprietà Edilizia  
**CONFABITARE**, la quale opera con  
riconoscimento del Ministero delle  
Infrastrutture e Trasporti di **"maggiormente  
rappresentativa"** a livello nazionale ed è  
firmataria della Convenzione Nazionale del  
25/10/2016;

**UNIONCASA – SEDE REGIONALE DEL LAZIO**,  
con sede in Via Giovanni Bettolo n. 6 – 00195  
ROMA, C.F. 96426420582,  
lazio@unioncasa.org, rappresentata dal  
Presidente Dott. MARZIO CASTELLANO, n.q. di  
sede territoriale della O.S. della Proprietà Edilizia  
**UNIONCASA**, la quale opera con riconoscimento  
del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di  
**"maggiormente rappresentativa"** a livello  
nazionale ed è firmataria della Convenzione  
Nazionale del 25/10/2016;

**E L'ORGANIZZAZIONE  
DELL'INQUILINATO**

**ASSOCASA ROMA E LAZIO**, con sede in Via  
Capo Palinuro n. 2 – 00122 ROMA, C.F.  
97715250581, info@assocasaroma.it,  
rappresentata dal Segretario Provinciale Dott.  
FABIO RONGHI, n.q. di sede territoriale della  
O.S. dell'Inquilinato **ASSOCASA**, la quale opera  
con riconoscimento del Ministero delle  
Infrastrutture e Trasporti di **"maggiormente  
rappresentativa"** a livello nazionale ed è  
firmataria della Convenzione Nazionale del  
25/10/2016;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO  
SEGUE**

**PARTE GENERALE**

**Art. 1 (Premesse)** – Le Premesse costituiscono  
parte integrante del presente Accordo.

**Art. 2 (Ambito di Applicazione – Clausola di  
Salvaguardia)** – Il presente Accordo si applica, per  
ciascuno dei regimi pattizi previsti dagli artt. 2  
comma 3 e 5 comma 1 della Legge, agli immobili  
locati ad uso abitativo situati nel territorio

**FE.N.I.T.**  
SINDACATO INQUILINI  
RICONOSCIUTO DAL M.I.T.  
**ADESIONE**  
ACCORDO TERRITORIALE

amministrativo del Comune di Genzano di Roma.

Qualora nel futuro dovessero esservi delle modifiche alle attuali delimitazioni del territorio, i Contratti stipulati in precedenza, relativi ad immobili che per effetto di tali variazioni non dovessero più trovarsi nel territorio del Comune di Genzano di Roma, godranno della salvaguardia fino alla loro cessazione.

**Art. 3 (Zonizzazione – Aree Omogenee)** – Ai fini dell'attribuzione degli immobili locati ad una precisa fascia di oscillazione del canone, si fa riferimento alla zonizzazione alla data odierna (per Fascia e Zona) effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, come risultante dalle applicazioni cartografiche web ("GeoPOI" e sue applicazioni user-friendly di terze parti<sup>1</sup>).

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 1, commi 2 e 3, del D.M., si assume che il concetto di "Area Omogenea" coincida con la "Zona" OMI di riferimento.

In totale, il presente Accordo considera n. 5 Aree Omogenee, indicate in **Allegato 1**.

Per quanto riguarda l'area omogenea n. 5, che si riferisce alla zona OMI R4, priva di valorizzazione, nel caso di necessità di locazione abitativa si applicheranno i valori previsti negli Accordi Territoriali per l'Area confinante considerata più omogenea ai fini locativi, anche se in un Comune confinante. Tale verifica viene effettuata dall'Organizzazione stipulante.

Qualora, nel succedersi delle pubblicazioni delle semestralità OMI, vi fossero delle variazioni dei perimetri delle Zone rispetto a quelle pubblicate alla data odierna si procederà a redigere e depositare la suddetta variazione, per la quale il Comune di Genzano di Roma osserverà quanto prescritto all'articolo 7, comma 2 ultimo periodo, del D.M.

**Art. 4 (Modalità alternative di stipula dei Contratti a Canone Concordato)** – I Contratti regolati dal presente Accordo possono essere stipulati, dalle parti, secondo due modalità alternative ed equipollenti:

A) **Contratto Non Assistito**: è la modalità correntemente utilizzata. Una delle parti (parte richiedente), preso atto del contenuto del presente Accordo e delle modalità di calcolo del canone pattuibile, stipula autonomamente con l'altra parte il Contratto sulla base del testo corretto, da individuarsi tra le otto tipologie in allegato al presente Accordo (da All. 4.1 a All. 5.4), che la propria O.S. fornisce anche in forma editabile, ivi pattuendo un contenuto economico (canone) rispondente al presente Accordo. La **specifica dichiarazione degli elementi oggettivi dell'alloggio** e degli altri elementi necessari ai fini del calcolo del canone pattuibile viene resa, ai sensi degli artt. 1 co. 8 e 2 co. 8 del D.M. (in base alla relativa tipologia di Contratto) dalla parte richiedente alla propria O.S. utilizzando un modulo che prende il nome di **Istanza di Attestazione**<sup>2</sup>, da consegnarsi contestualmente al Contratto stipulato, ai fini dell'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza. Forma e contenuti del suddetto modulo sono liberamente stabiliti da ciascuna Organizzazione. La verifica, se con esito positivo, del contenuto normativo ed inscindibilmente di quello economico del Contratto, da parte della O.S., **non determina alcuna apposizione di timbri e firme sul Contratto**, bensì l'attestazione del Contratto<sup>3</sup> effettuata mediante emissione del documento di cui all'**Allegato 3/A (Attestazione di Rispondenza unilaterale)**. Nel caso previsto dall'art. 18 del presente Accordo per il quale si rende obbligatorio un supporto bilaterale, o, facoltativamente, su richiesta di entrambe le parti, le OO.SS. emettono il documento di cui all'**Allegato 3/B (Attestazione di Rispondenza bilaterale)**. Gli Allegati 3/A e 3/B non hanno altri usi all'infuori di quello qui descritto, né devono essere oggetto di compilazione da parte del locatore o del conduttore. L'assistenza prestata dalle OO.SS. per l'utilizzo del corretto testo contrattuale e/o per il precalcolo del canone pattuibile non deve essere confusa con la

<sup>1</sup> A titolo di esempio: Stimatrix forMaps®.

<sup>2</sup> Le parti non devono effettuare la prescritta comunicazione compilando moduli differenti (quali ad esempio l'Attestazione o la Scheda Calcolo).

<sup>3</sup> Con esclusione di qualsiasi altro termine **errato**, quali a titolo di esempio *Validazione, Vidimazione, Asseverazione, Certificazione, Bollinatura, Timbratura, Rilascio di Conformità, Dichiarazione di Congruità*, ecc.



formale attività di “assistenza alla stipula” trattata qui di seguito.

- B) **Contratto Assistito:** l'utilizzo di questa modalità alternativa di stipula “assistita” nasce solo dalla libera decisione delle parti, le quali si rivolgono alle OO.SS., rispettivamente, della Proprietà e dell’Inquilinato, chiedendo la c.d. “*assistenza alla stipula*” e rendendo ai sensi del D.M. (artt. 1 co. 8 e 2 co. 8), sotto la propria responsabilità, **specifica dichiarazione degli elementi oggettivi dell'alloggio** e degli altri elementi necessari ai fini del calcolo del canone pattuibile. Tale dichiarazione si effettua utilizzando un modulo che prende il nome di **Comunicazione Dati**. Forma e contenuti del suddetto modulo sono liberamente stabiliti dalle Organizzazioni. Il Contratto viene materialmente redatto dalle OO.SS. in base ai dati forniti dalle parti e **sottoscritto (e timbrato) anche dalle medesime Organizzazioni**. Trattandosi di Contratto di Locazione redatto dalle OO.SS., il suo contenuto normativo è “nativamente” rispondente al presente Accordo. Per quanto riguarda, invece, il contenuto economico, i dettagli del calcolo e i suoi risultati sono esplicitati dalle OO.SS. nell'**Allegato 3/C (Scheda di Calcolo del Canone)**, la quale è da considerarsi **parte integrante del Contratto**, con funzione di evidenziarne la rispondenza economica al presente Accordo). L'Allegato 3/C non ha altri usi all'infuori di quello qui descritto, né deve essere oggetto di compilazione da parte del locatore o del conduttore.

**Art. 5 (Fasce di Oscillazione)** – Per ciascuna Area Omogenea, definita ai sensi del precedente articolo, è definita, ai sensi dell'articolo 1, comma 3, del D.M., un'oscillazione del canone ripartita in tre fasce (A, B e C).

I confini tra le Aree Omogenee si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade. Ove un singolo edificio venga attraversato da una linea di confine tra due Aree Omogenee, l'intero edificio si considera incluso nell'Area di maggior valore, assumendo le fasce di oscillazione di quest'ultima Area.

Le aree omogenee (Zone) di cui al presente Accordo Territoriale e le relative fasce di

oscillazione del canone sono riportate nell'**Allegato 1**.

In deroga a quanto previsto al primo comma, il livello minimo di cui alle fasce A B e C può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni particolari legate a motivi umanitari, reddituali, morali e familiari e quando il conduttore o almeno uno dei conduttori sia parente o affine sino al secondo grado del locatore, nonché per altri giustificati motivi da esplicitare e – ove possibile – documentare alle OO.SS. che effettuano la relativa assistenza alla stipula o alla O.S. alla quale viene chiesta l'emissione dell'Attestazione. La O.S., giusta l'assunzione di responsabilità che ne deriva, valuta **a proprio insindacabile giudizio** la fondatezza delle motivazioni addotte dal locatore.

Delle suddette circostanze viene data contezza nelle Note dell'Attestazione.

Quando, in vigenza di Contratto, le parti stabiliscano, per particolari esigenze (tra le quali il riequilibrio delle prestazioni sinallagmatiche per effetto di situazioni emergenziali) di rinegoziare il canone al ribasso per periodi predeterminati, il Contratto vigente rimane valido a prescindere dall'entità della riduzione del canone.

La suddetta riduzione deve essere concordata dalle parti, nell'entità e nei tempi, con apposito Accordo di Riduzione Canone il quale, a tutela della *compliance* fiscale del locatore, dovrà essere registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate dove è stato registrato il Contratto di Locazione.

Qualora la suddetta riduzione del canone sia tale da far sì che il canone complessivo di almeno una annualità contrattuale sia inferiore a quello derivante dall'applicazione del minimo della fascia di oscillazione, l'Accordo di Riduzione Canone registrato dovrà essere trasmesso alla O.S. che ha rilasciato l'Attestazione di Rispondenza del Contratto o alle OO.SS. che hanno effettuato l'assistenza alla stipula.

**Art. 6 (Termini di validità dell'Accordo locale – Art. 7 co. 4 D.M.)** – Il presente Accordo entra in vigore il giorno **1 Luglio 2024** e si applica a tutti i Contratti di Locazione sottoscritti a partire da tale data, a prescindere dalla decorrenza della locazione ivi contemplata.

La durata è stabilita in **anni tre**, salvo rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo D.M., come stabilito all'articolo 4, comma 1, della Legge.

Alla scadenza del **30 Giugno 2027** e fino alla stipula, da parte delle medesime OO.SS., di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'articolo 4, comma 3, della Legge, continuerà ad applicarsi il presente Accordo. L'eventuale rinnovo di altri Accordi Territoriali vigenti nel medesimo territorio non ha effetti sulla vigenza del presente Accordo.

Superata la predetta scadenza del **30 Giugno 2027** e fino al rinnovo, in applicazione del D.M. 14/07/2004, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo possono essere incrementati applicando le variazioni ISTAT FOI (Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) intervenute tra l'indice del mese di **Giugno 2024** e quello che risulta pubblicato alla data di stipula di ciascun Contratto di locazione.

Per il rinnovo dell'Accordo si applicano le procedure previste all'articolo 2 della Legge.

Ai sensi dell'articolo 7, comma 4, del D.M., ed in deroga a quanto sopra stabilito, le organizzazioni stabiliscono che:

- nel caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale nazionale e/o locale, rispetto a quella in atto al momento della firma del presente Accordo, su iniziativa anche soltanto di una delle parti, le stesse si convocheranno in via straordinaria per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo, trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge;
- le organizzazioni, inoltre, si convocheranno in via straordinaria, su impulso anche di una sola di esse, qualora intervengano variazioni nelle condizioni del mercato locale delle locazioni ovvero variazioni socioeconomiche che vengano considerate rilevanti ai fini della revisione dell'Accordo.

**Art. 7 (Calcolo della Superficie Convenzionale)** - La superficie convenzionale in metri quadrati

dell'Alloggio, ai fini del calcolo del canone pattuibile, è calcolata come segue:

- a) l'intera superficie calpestabile interna dell'immobile principale;
- b) fino al 50% della superficie calpestabile dei box e/o posti auto (coperti o scoperti) ad uso esclusivo del Conduttore;
- c) fino al 20% della superficie calpestabile dei posti auto (coperti o scoperti) ad uso non esclusivo del Conduttore. La superficie calpestabile da prendere a base per il calcolo non può superare il limite di mq. 25, corrispondente a n. 2 stalli;
- d) fino al 25% della superficie calpestabile di balconi, terrazze, cantine, soffitte, locali tecnici ed altri accessori simili;
- e) fino al 15% della superficie calpestabile scoperta di pertinenza dell'immobile [giardini a terra, giardini pensili, altre superfici scoperte non comprese nel punto f)], in godimento esclusivo del conduttore;
- f) fino al 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) la superficie calpestabile dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%;
- h) per gli alloggi con superficie calpestabile interna fino a 46 mq. la superficie può essere aumentata del 30%, fino al limite massimo di 52,90 mq.;
- i) per gli alloggi con superficie calpestabile interna superiore a 46 mq. e sino a 70 mq. la superficie può essere aumentata del 15%, fino al limite massimo di 70 mq.;
- j) per gli alloggi con superficie calpestabile interna pari o superiore a 120 mq. la superficie può essere ridotta fino ad un massimo del 15%.

La superficie convenzionale ha una tolleranza per eccesso o per difetto fino ad un massimo del 5%.

**Art. 8 (Ripartizione degli Oneri Accessori – Art. 4 D.M.)** – Ai sensi dell'articolo 4 del D.M., le parti procedono a ripartire tra di loro gli oneri accessori gravanti sull'alloggio utilizzando la Tabella di cui all'Allegato D al D.M. (**Allegato 6**).

Per tipologie di oneri non contemplate dalla suddetta Tabella si rinvia alle Leggi vigenti ed agli Usi locali.

**Art. 9** (*Locazioni di porzioni di alloggio e Locazioni con riserva di Spazio inutilizzato, deposito e simili*) - Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, contratti di locazione aventi ad oggetto **singole porzioni di unità abitative**.

Ogni singola porzione locata non può essere inferiore ad una stanza intera. La locazione di una “porzione di stanza” (definita anche “Contratto di Posto Letto”) esula dai Contratti di Locazione disciplinati dal presente Accordo.

Nel caso di locazione di porzione/i di unità abitativa, il canone dell'intero appartamento, determinato ai sensi del presente Accordo, viene frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi vengono, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata. Stessa sorte subiscono gli Oneri Accessori, salvo diversa indicazione espressa nel Contratto.

Ai fini di quanto previsto dai commi precedenti è onere della parte richiedente:

- descrivere **in modo chiaro ed inequivocabile la/le porzione/i locata/e** nel Contratto;
- fornire alla O.S. i dati di superficie, oltre che dell'intero alloggio, una **planimetria dell'alloggio** riportante:
  - la **perimetrazione della/le porzione/i locata/e** rispetto all'intero (preferibilmente associando a ciascuna stanza locabile un numero o una lettera dell'alfabeto), specificando anche quali (se ricorre la circostanza) servizi igienici o altre porzioni vengano assegnati in uso esclusivo al conduttore, perdendo in tal modo la qualificazione di spazi comuni;
  - le **superfici di ciascun singolo ambiente dell'alloggio**.

In via residuale, ove non fosse disponibile la planimetria, la parte richiedente fornisce le precedenti informazioni in modo testuale ed allega una tabella con le superfici di ciascun ambiente dell'alloggio.

Nel caso, differente, in cui il locatore si riserva una porzione dell'immobile chiusa a chiave e **senza alcun utilizzo corrente da parte del locatore** (ad esempio perché contenente solo mobili, suppellettili, scatoloni, ecc.) non si applica quanto disposto ai commi precedenti, bensì:

- per il canone di locazione, si determina la superficie convenzionale ai sensi dell'articolo 7 sottraendo dalla superficie calpestabile di cui alla lettera a) quella riservata;
- per gli Oneri Accessori, ferma restando la ripartizione ai sensi del precedente articolo, salva diversa indicazione espressa nel Contratto si applica una proporzione secca tra la superficie convenzionale locata (dedotta quella ad uso deposito) e la superficie convenzionale totale (compresa anche quella riservata), senza dar luogo a ripartizioni proporzionali delle aree comuni.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione pattuiti per le singole porzioni potrà essere superiore al canone di locazione pattuibile per l'intero alloggio.

## PARTE PRIMA CONTRATTI AGEVOLATI PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE

(art. 2 co. 3 L. 431/98 e art. 1 del D.M.  
16/01/2017)

**Art. 10** (*Clausole Contrattuali*) – Ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, i contratti di cui alla presente Parte Prima sono stipulati, rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati, utilizzando le clausole contenute nel tipo di Contratto in Allegato A al D.M., da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l'obbligo di consegna della documentazione energetica dell'immobile al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in Contratto per la tassazione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23 (c.d. “Cedolare Secca”) – con i contenuti specifici dell'opzione, tra cui la rinuncia all'aggiornamento del canone.

Quanto alla citata Cedolare, nel caso di mancato esercizio della relativa opzione ovvero di sua revoca successiva, l'aggiornamento annuale del canone non potrà superare il **75%** della variazione dell'indice ISTAT FOI.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato A al D.M. contenute nel suo art. 2 e nella Nota n. 11, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i Contratti Individuali devono

essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro Rubriche e senza aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo di uno dei seguenti Contratti-Tipo, in base alla specifica situazione:

- 1) Contratto in Cedolare Secca, alloggio in edificio Condominiale: testo di cui in **Allegato 4.1** al presente Accordo Territoriale;
- 2) Contratto in Cedolare Secca, alloggio **non** in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.): testo di cui in **Allegato 4.2** al presente Accordo Territoriale;
- 3) Contratto a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale: testo di cui in **Allegato 4.3** al presente Accordo Territoriale;
- 4) Contratto a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.): testo di cui in **Allegato 4.4** al presente Accordo Territoriale.

I suddetti Contratti-Tipo comprendono numerose “note a piè di pagina”, di notevole ausilio per la corretta compilazione, ma che non devono essere riprodotte nel Contratto Individuale da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza. Qualora le parti, nel Contratto Individuale, intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nei Contratti-Tipo sopra indicati, tale scostamento, come statuito da Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto **obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale preconstituito nel Contratto-Tipo.**

Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'articolo 15, denominato: **“Altre Clausole”** (tale denominazione, se compilato, va mantenuta).

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nei testi contrattuali sopra indicati, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

**Art. 11** (*Definizione del Canone Concordato – Art. 1 co. 4 D.M.*) – Per la definizione del canone pattuibile (su dichiarazione della parte che ne ha

interesse resa ai sensi dell'art. 1, comma 8, del D.M. con le modalità meglio specificate all'articolo 4 del presente Accordo), collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1**, si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui all'**Allegato 2/A** (*Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile*) effettuando uno “scoring” dell'alloggio ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l'utilizzo dei parametri elencati nell'**Allegato 2/B** (*Parametri di scoring dell'Alloggio*).

**Art. 12** (*Aumenti e Riduzioni – Art. 1 co. 7 D.M.*) – Ai sensi dell'articolo 1, comma 7, del D.M., vengono previsti, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati nell'Allegato 1, i seguenti casi.

#### Aumenti:

- Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'**Allegato 1** possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 7% per i contratti di durata di quattro anni, del 8% per i contratti di durata di cinque anni, del 9% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
- Per gli immobili di categoria catastale A/7 (**Villini**) le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1** possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento **fino al 10%**, a valere per l'intera durata contrattuale. Qualora però il Villino sia anche vincolato ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 l'aumento spettante è quello di cui al punto successivo, **fino al 15%**.
- Per gli immobili di cui all'articolo 1, comma 2, lett. a), della Legge, [ovvero quelli vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 (**Ville**) e A/9] e per tutti quelli tutelati dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, le fasce di oscillazione di cui all'**Allegato 1** possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento **fino al 15%**, a valere per l'intera durata contrattuale.

#### Riduzioni:

Le Organizzazioni, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono la seguente premialità per il conduttore: nel caso in



cui il Contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata **da terzi**, sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito, il canone massimo come fin qui calcolato subisce una **riduzione del 4%**.

**Art. 13** (*Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 1 co. 8 D.M.*) - Per i contratti non assistiti, l'Attestazione prevista all'articolo 1, comma 8, del D.M., è rilasciata alla parte richiedente, con la modalità descritta all'articolo 4 del presente Accordo, dalla propria Organizzazione, qualora quest'ultima, giusta l'assunzione di responsabilità che ne deriva, ritenga **a proprio insindacabile giudizio** che il Contratto sia rispondente **nel contenuto economico ed in quello normativo** al presente Accordo.

In corso di locazione, la rispondenza economica e normativa può essere attestata anche con Verbale di cui all'art. 8 del Regolamento Allegato E al D.M. (**Allegato 7**).

## PARTE SECONDA CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(*art. 5 co. 1 L. 431/98 e art. 2 del D.M.  
16/01/2017*)

**Art. 14** (*Clausole Contrattuali*) – I contratti di durata inferiore ai trenta giorni, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.M., sono rimessi alla libera contrattazione delle parti. Tra di essi si annoverano i Contratti di cui all'art. 4, commi 1 e 2, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50.

I contratti di locazione di natura transitoria contemplati dal presente Accordo, pertanto, hanno durata **superiore a trenta giorni e non superiore a diciotto mesi**.

Ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, essi sono stipulati, rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati, utilizzando le clausole contenute nel tipo di Contratto in Allegato B al D.M., da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l'obbligo di consegna della documentazione energetica dell'immobile al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in Contratto per la tassazione

di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23 (c.d. "Cedolare Secca") – con i contenuti specifici dell'opzione.

Ai sensi del D.M., nei Contratti di cui alla presente Parte Seconda **non è prevista la possibilità di aggiornamenti ISTAT del canone**, a prescindere dall'esistenza o meno dell'opzione per la Cedolare.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato B al D.M. contenute nel suo art. 4 e nella Nota n. 10, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i Contratti Individuali devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro Rubriche e senza aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo di uno dei seguenti Contratti-Tipo, in base alla specifica situazione:

- 1) Contratto in Cedolare Secca, alloggio in edificio Condominiale: testo di cui in **Allegato 5.1** al presente Accordo Territoriale;
- 2) Contratto in Cedolare Secca, alloggio **non** in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.): testo di cui in **Allegato 5.2** al presente Accordo Territoriale;
- 3) Contratto a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale: testo di cui in **Allegato 5.3** al presente Accordo Territoriale;
- 4) Contratto a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.): testo di cui in **Allegato 5.4** al presente Accordo Territoriale.

I suddetti Contratti-Tipo comprendono numerose "note a piè di pagina", di notevole ausilio per la corretta compilazione, ma che non devono essere riprodotte nel Contratto Individuale da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza. Qualora le parti, nel Contratto Individuale, intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nei Contratti-Tipo sopra indicati, tale scostamento, come statuito da Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto **obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali**, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale preconstituito nel Contratto-Tipo.

Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'articolo 17, denominato: **"Altre Clausole"** (tale denominazione, se compilato, va mantenuta). Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nei testi contrattuali sopra indicati, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

**Art. 15** (*Definizione del Canone Concordato – Art. 2 co. 2 D.M.*) - Per la definizione del canone pattuibile (su dichiarazione della parte che ne ha interesse resa ai sensi dell'art. 2, comma 8, del D.M. con le modalità meglio specificate all'articolo 4 del presente Accordo), collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1, si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui all'**Allegato 2/A** (*Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile*) effettuando uno "scoring" dell'alloggio ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l'utilizzo dei parametri elencati nell'**Allegato 2/B** (*Parametri di scoring dell'Alloggio*).

**Art. 16** (*Aumenti e Riduzioni*) - Vengono previste, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati nell'**Allegato 1**, i seguenti casi di aumento e riduzione.

*Aumenti:*

Ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.M., le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'**Allegato 1** subiscono, nei valori minimi e massimi, ed anche in modo asincrono tra i suddetti estremi, un aumento **fino ad un massimo del 20%**.

*Riduzioni:*

Le Organizzazioni, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono la seguente premialità per il conduttore: nel caso in cui il Contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata **da terzi**, sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito sia pari ad almeno 12 mensilità (o, nel caso di Contratto di durata inferiore ai 12 mesi, all'intero importo) del canone originariamente pattuito, il canone massimo come fin qui calcolato subisce una **riduzione del 4%**.

**Art. 17** (*Fattispecie di esigenze di transitorietà – Art. 2 co. 4 D.M.*) – Le esigenze di transitorietà vanno **descritte nel Contratto e devono essere provate con apposita documentazione da allegare al Contratto** stesso.

Vengono individuate le seguenti **esigenze standard di transitorietà** a soddisfacimento, rispettivamente, di locatori e conduttori.

*Esigenze del locatore*

- A) Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, per i seguenti motivi:
- 1) lavoro (trasferimento temporaneo) con successivo rientro;
  - 2) matrimonio, unione civile o convivenza more uxorio del proprietario o dei figli;
  - 3) rientro dall'estero;
  - 4) ragioni di studio, apprendistato o formazione professionale;
  - 5) cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.
- B) Altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto. Tale esigenza deve essere tale da non consentire alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.

*Esigenze del conduttore*

- 1) se il conduttore è residente in altro Comune, contratto di **lavoro dipendente a tempo determinato**, con esclusione di qualunque altra casistica riferita a lavoro autonomo, libere professioni o lavoro dipendente a tempo indeterminato;
- 2) se il conduttore è residente a Genzano di Roma, trasferimento certo in altro Comune, al termine del Contratto, per ragioni di lavoro;
- 3) se il conduttore è residente in altro Comune, necessità di cure o assistenza per sé o familiari;
- 4) acquisto già effettuato di un'abitazione, la quale si renda disponibile solo al termine del Contratto;
- 5) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;

- 6) campagna elettorale;
- 7) se il conduttore è residente in altro Comune, esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali nel Comune di Genzano di Roma ovvero, se il conduttore è residente a Genzano di Roma, previsione di trasferimento in altro Comune al termine del Contratto per esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali. Tali tipologie di esigenze sono da documentarsi a mezzo Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, salve specifiche ulteriori documentazioni quali dichiarazioni rilasciate da agenzie di *head-hunting* e simili;
- 8) conduttore studente Erasmus, borsista, “*visiting student*” ed in genere studente che partecipa ad un progetto di scambio temporaneo;
- 9) altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto. Tale esigenza deve essere tale da non consentire alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.

È sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Il termine finale del Contratto, se legato ad un'esigenza di transitorietà del conduttore, può essere determinato con una flessibilità di **sette giorni di calendario**, utili per il rilascio dell'alloggio, rispetto alla data dell'evento che comporta la cessazione dell'esigenza abitativa, purché entro il limite legale dei diciotto mesi.

Vengono inoltre individuate le seguenti **esigenze speciali di transitorietà** a soddisfacimento, rispettivamente, di locatori e conduttori, da considerarsi applicabili, in via eccezionale, esclusivamente quando la data di stipula del Contratto ricade in **periodi emergenziali ufficialmente accertati**.

Le esigenze speciali di transitorietà sono soddisfatte a prescindere dal luogo di residenza delle parti contrattuali e, da qualunque lato provengano, possono essere documentate anche a mezzo di Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000. È in ogni caso da utilizzare tale modalità di documentazione se la modalità tradizionale

comporta l'esplicitazione di dettaglio di dati personali sanitari o comunque sensibili.

Rendendosi applicabili le esigenze speciali:

- il canone può essere stabilito non tenendo conto dei limiti minimi delle fasce, ma solo di quelli massimi. Di tale particolarità, ove applicata, viene data contezza nel campo “Note” dell’Attestazione;
- il termine finale del Contratto, purché nel limite legale dei diciotto mesi, è stabilito dalla contrattazione tra le parti contrattuali.

#### Esigenze speciali del locatore

1) nel caso di immobile abitativo nel quale insiste una struttura ricettiva extralberghiera, oppure normalmente locato per esigenze alloggiative turistiche (di medio termine oppure brevi): esigenza di riconversione temporanea in locazione abitativa transitoria a seguito, nel primo caso, dei provvedimenti governativi e/o prefettizi di sospensione dell'attività e, nel secondo caso, della cancellazione delle prenotazioni e della impossibilità di ottenerne ulteriori per effetto dell'interruzione dei flussi turistici.

2) altra esigenza specifica del locatore direttamente collegata all'emergenza ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

#### Esigenze speciali del conduttore

1) nel caso in cui l'emergenza derivi da diffusione di malattie trasmissibili per via aerea, necessità di alloggio temporaneo a scopo di interruzione della prossimità con il nucleo familiare per limitare la possibilità di contagio. La presente fattispecie si intende non limitata al caso in cui il conduttore presti attività lavorativa in ambito medico o infermieristico.

2) altra esigenza specifica del conduttore direttamente collegata all'emergenza ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

**Art. 18** (*Esigenze di transitorietà non previste nel presente Accordo o non documentabili – casi di supporto bilaterale obbligatorio - Art. 2 co. 5 D.M.*) – Per i Contratti di natura Transitoria motivati sulla base di fattispecie non previste dall'articolo precedente, oppure difficilmente documentabili, nel caso dei Contratti Non Assistiti l'Attestazione di Rispondenza è

**obbligatoriamente da rilasciarsi in forma bilaterale**, utilizzando il modulo di cui all'**Allegato 3/B** del presente Accordo, previa consegna, da parte di chi invoca l'esigenza di transitorietà, di una Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000.

**Art. 19** (*Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 2 co. 8 D.M.*) - Per i contratti non assistiti, l'Attestazione prevista all'articolo 2, comma 8, del D.M., è rilasciata alla parte richiedente, con la modalità descritta all'articolo 4 del presente Accordo, dalla propria Organizzazione, qualora quest'ultima, giusta l'assunzione di responsabilità che ne deriva, ritenga **a proprio insindacabile giudizio** che il Contratto sia rispondente **nel contenuto economico ed in quello normativo** al presente Accordo.

In corso di locazione, la rispondenza economica e normativa può essere attestata anche con Verbale di cui all'art. 8 del Regolamento Allegato E al D.M. (**Allegato 7**).

### PARTE TERZA ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

**Art. 20** (*Grande Proprietà Immobiliare – Art. 1 co. 5 D.M.*) - Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio di cui all'articolo 2, di proprietà di compagnie assicurative, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici e soggetti giuridici (tra cui Congregazioni, Arciconfraternite e altre Associazioni religiose, Istituti di Vita Consacrata, Enti del Terzo Settore, Enti Religiosi in genere, di qualsiasi confessione) o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, i canoni sono definiti in base ad appositi "Accordi Integrativi" o "Accordi di Comparto" fra la/le proprietà interessata/e e le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo locale.

Ai fini di quanto previsto dal comma precedente, per "soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari" sono da intendersi quelli aventi in capo più di cinquanta unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale di

Genzano di Roma, o più di cento se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale.

Gli Accordi Integrativi e di Comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti delle fasce previste dall'**Allegato 1** del presente Accordo, senza tuttavia l'applicazione del sistema di scoring degli Allegati 2/A e 2/B, che rimane applicabile al bacino della Piccola Proprietà Immobiliare.

Tali Accordi Integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui all'articolo 1, comma 6, del D.M., con le finalità ivi precisate.

### PARTE QUARTA NORME FINALI

**Art. 21** (*Calcolo del canone massimo per il Social Housing – Art. 2 co. 3 D.M. Infrastrutture 22/04/2008*) - Le modalità di calcolo del canone di cui al presente Accordo costituiscono anche la base per il calcolo del livello massimo del canone dell'alloggio sociale (come definito dall'articolo 1, comma 2, del D.M. Infrastrutture 22/04/2008).

**Art. 22** (*Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale – Art. 6 D.M.*) - Per l'attivazione della procedura prevista dall'articolo 6 del D.M., dall'articolo 14 del tipo di Contratto Allegato A al D.M. e dall'articolo 16 del tipo di Contratto Allegato B al D.M. si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E al D.M. (**Allegato 7**).

**Art. 23** (*Autenticità e univoca riferibilità delle Attestazioni e delle Schede Calcolo al loro Contratto di Locazione*) - In considerazione della valenza delle Attestazioni di Rispondenza e delle Schede Calcolo per quanto attiene al riconoscimento delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 5 del D.M., le organizzazioni firmatarie del presente Accordo possono adottare, a propria tutela ed a tutela della fede pubblica e degli interessi erariali, accorgimenti tecnici volti a salvaguardare la



verificabilità dell'autenticità delle Attestazioni (o delle Schede Calcolo) e la loro univoca riferibilità ad uno specifico Contratto.

Ciascuna Organizzazione potrà pertanto adottare una o più misure giudicate adatte al raggiungimento di quanto al comma precedente, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo l'emissione dell'Attestazione (o della Scheda Calcolo) in forma di "documento informatico" ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD - D. Lgs. 82/2005), in PFD/A nativo, firmato digitalmente dall'Organizzazione emittente, e munito di un ID univoco e di un QR-Code che consenta di verificare la sua autenticità e di risalire al Contratto per il quale è stata emessa.

L'adozione di una misura come quella sopra indicata o altra equipollente, volta agli scopi di cui al comma 1 del presente articolo, attribuisce alle Attestazioni (o alle Schede Calcolo), con piena prova nei confronti dei terzi, i requisiti di:

1. esistenza;
2. veridicità;
3. univoca riconducibilità ad un preciso Contratto di Locazione.

**Art. 24 (Monitoraggio – Art. 7, co. 4, D.M.)** – Le OO.SS. stipulanti il presente Accordo si interfaceranno, anche ai fini del monitoraggio, con la struttura amministrativa del Comune competente in materia di Politiche Abitative.

**Art. 25 (Forma dell'Accordo e suo Deposito – art. 7 co. 2 D.M.)** – Il presente Accordo, al fine di garantirne la perfetta leggibilità e di facilitarne la consultazione e l'uso, viene redatto in unico file PDF firmato digitalmente dai legali rappresentanti delle OO.SS. stipulanti.

Esso, dopo la sottoscrizione, segue il **procedimento amministrativo** disciplinato dall'art. 7 del D.M.

Pertanto, viene depositato a mezzo PEC da parte di una delle O.S. sottoscrittrici presso il Comune. Successivamente al deposito dell'Accordo presso il Comune, esso viene depositato presso la Regione Lazio.

Non fa parte del procedimento amministrativo l'eventuale emanazione da parte del Comune di

Atti propri (ad esempio "Delibere di recepimento" o simili) in quanto non previsti dal Decreto Interministeriale.

Il R.U.P. è invece tenuto, sempre ai sensi del suddetto art. 7 co. 2, a dare la **"massima pubblicità"** all'Accordo Territoriale (ad esempio con pubblicazione permanente sul Portale Istituzionale) ed a diffonderne la conoscenza tra la cittadinanza.

**Art. 26 (Agevolazioni IMU - Ulteriori Agevolazioni)** – I Contratti di Locazione correttamente stipulati ai sensi del presente Accordo godono della riduzione del 25% della base imponibile IMU prevista dalla normativa nazionale e sono individuabili a tal fine dal Comune attraverso la piattaforma SIATEL-PUNTOFISCO dell'Agenzia delle Entrate.

Qualora il Comune dovesse deliberare di riconoscere a tali Contratti agevolazioni ulteriori rispetto a quelle previste dalla normativa nazionale, esse si rendono automaticamente applicabili ai Contratti stipulati in vigenza del presente Accordo.

**Art. 27 (Adesioni al presente Accordo)** – Al presente Accordo, successivamente al suo deposito, potranno aderire esclusivamente altre Sedi territoriali (che per loro Statuto abbiano competenza territoriale sull'area di cui all'articolo 2 del presente Accordo) di OO.SS. della proprietà edilizia e dell'Inquilinato **firmatarie della Convenzione Nazionale** o che, durante la vigenza del presente Accordo, abbiano acquisito **il riconoscimento di "maggiormente rappresentativa"** da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

L'Adesione si effettua mediante apposita Richiesta indirizzata alle tre OO.SS. sottoscrittrici del presente Accordo, le quali, nel caso in cui il richiedente sia in possesso dei requisiti sopra precisati, trasmettono l'adesione al Comune di Genzano di Roma ed alla Regione Lazio.

\* \* \*

*Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti*

**CONFABITARE – SEDE PROVINCIALE DI ROMA**

---

**UNIONCASA – SEDE REGIONALE LAZIO**

---

**ASSOCASA ROMA E LAZIO**

---

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

1. **Allegato 1:** Aree Omogenee e relative fasce di oscillazione del canone.
2. **Allegato 2/A:** Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile.
3. **Allegato 2/B:** Parametri di scoring dell’Alloggio.
4. **Allegato 3/A:** Attestazione di Rispondenza Unilaterale *(da emettersi esclusivamente per i Contratti Non Assistiti)*.
5. **Allegato 3/B:** Attestazione di Rispondenza Bilaterale *(da emettersi esclusivamente per i Contratti Non Assistiti, generalmente in via facoltativa ma obbligatoriamente nei casi di cui all’art. 18)*.
6. **Allegato 3/C:** Scheda di Calcolo del Canone *(da emettersi esclusivamente per i Contratti Assistiti, dei quali costituisce parte integrante)*.
7. **Allegato 4.1:** Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie in Cedolare Secca, alloggio in edificio Condominiale.
8. **Allegato 4.2:** Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie in Cedolare Secca, alloggio non in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.).
9. **Allegato 4.3:** Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale.
10. **Allegato 4.4:** Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie a tassazione ordinaria, alloggio non in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.).
11. **Allegato 5.1:** Contratto Transitorio in Cedolare Secca, alloggio in edificio Condominiale.
12. **Allegato 5.2:** Contratto Transitorio in Cedolare Secca, alloggio non in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.).
13. **Allegato 5.3:** Contratto Transitorio a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale.
14. **Allegato 5.4:** Contratto Transitorio a tassazione ordinaria, alloggio non in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.).
15. **Allegato 6:** Tabella Oneri Accessori Allegato D al D.M. 16/01/2017.
16. **Allegato 7:** Regolamento Allegato E al D.M. 16/01/2017.

## CONFABITARE - UNIONCASA - ASSOCASA

COMUNE DI GENZANO DI ROMA									
AREA OMOGENEA	Codice Zona OMI	MIN	MAX	A Min.	A Max.	B Min.	B Max.	C Min.	C Max.
1 CENTRO STORICO (PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE)	B1	4,37	8,40	4,37	6,33	6,34	8,05	8,06	8,40
2 ZONA SEMICENTRALE (VIA ENRICO BERLINGUER)	C1	4,95	8,90	4,95	6,90	6,91	8,51	8,52	8,90
3 ZONA PERIFERICA	D1	5,18	8,40	5,18	6,33	6,34	8,05	8,06	8,40
4 COLLE DI CICERONE (VIA LANDI)	E1	5,18	8,90	5,18	6,90	6,91	8,51	8,52	8,90
5 ZONA RURALE	R4	Si veda l'art. 3, comma 4 dell'Accordo Territoriale							

**FE.N.I.T.**  
 SINDACATO INQUILINI  
 RICONOSCIUTO DAL M.I.T.  
**ADESIONE**  
 ACCORDO TERRITORIALE

## ALLEGATO 2/A

## CRITERI

## di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile

Nell'ottica di attribuire un corretto valore locativo tenendo conto di una pluralità di caratteristiche degli alloggi, differenziandoli tra di loro non soltanto in base alla zonizzazione, come da linee guida contenute nel D.M., si adottano i criteri seguenti.

I valori locativi minimi e massimi sono espressi in €/mq. mese e suddivisi in tre fasce di oscillazione denominate A, B e C.

Per l'individuazione della specifica fascia in cui si colloca l'unità immobiliare, le parti convengono sulla definizione di alloggio **“normale”**. Si ritiene **“normale”** l'unità abitativa che sia dotata delle seguenti caratteristiche:

1. allaccio alla rete idrica;
2. allaccio alla rete di erogazione del metano (o a suo impianto di stoccaggio rispondente alle vigenti normative di sicurezza), ad impianto di stoccaggio di GPL o utilizzo di energia elettrica per la cottura di cibi a mezzo piastra radiante o piano ad induzione e per la produzione di acqua calda sanitaria;
3. allaccio alla rete fognante;
4. idoneo impianto di riscaldamento.

Le caratteristiche di cui ai punti 1, 2 e 3 si intendono presenti pur se sostituite da soluzioni differenti, conformi alle vigenti normative, solo nel caso di immobile situato in strada ove le opere di urbanizzazione non siano complete.

Gli Alloggi carenti anche di una sola delle quattro caratteristiche essenziali di cui sopra vengono definiti **“Non Normali”** e collocati in **Fascia A**.

In caso di collocazione in fascia A, per la determinazione del canone effettivo all'interno della fascia, con riferimento ai parametri di cui all'Allegato 2/B (Parametri di scoring dell'alloggio) si utilizza il seguente criterio:

- con 0 oppure un parametro, il canone iniziale si attesta al minimo della fascia;
- con almeno 2 parametri la collocazione iniziale del canone può attestarsi oltre il valore minimo ma al di sotto del valore medio della fascia;
- da 3 a 4 parametri può attestarsi dal medio fino al di sotto del massimo;
- con almeno 5 parametri può assumere il valore massimo della fascia.

Tutti gli Alloggi che non rientrano nella Fascia A vengono inizialmente collocati all'interno della Fascia B (Alloggi **“Normali”**), potendo collocarsi nella Fascia C a seguito del procedimento di Scoring.

Nell'ottica di determinare il canone effettivo rendendolo rispondente alle caratteristiche di maggiori/minori confort o livelli qualitativi diversi rispetto ad alloggi analoghi per zona e metratura ma non per caratteristiche, il posizionamento **“iniziale”** del canone all'interno delle Fasce B e C, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, co. 4, del D.M. 16/01/2017, viene effettuato secondo il seguente criterio:

- da zero fino a 2 parametri il canone iniziale si attesta al valore minimo della Fascia B;
- da 3 a 5 parametri può attestarsi oltre il valore minimo ma fino al di sotto del massimo della fascia B;
- con 6 parametri può attestarsi al valore massimo della fascia B;
- con 7 parametri può attestarsi dal valore minimo fino al di sotto del valore medio della fascia C;
- con 8 parametri può attestarsi dal valore medio fino al di sotto del valore massimo della fascia C;
- con almeno 9 parametri può assumere il valore massimo della fascia C.



Una volta definito il canone “iniziale” a mq. secondo la suddetta valutazione, che prende il nome di **“VIA” (Valore Iniziale Applicato)** verranno applicati i seguenti

### INCREMENTI/DECREMENTI DEL “VIA”

Ai sensi del comma 4 dell’art. 1 del D.M. 16/1/2017, le seguenti variazioni sono applicabili **fino a concorrenza del valore massimo della Fascia C**, considerando che qualora il VIA **abbia già raggiunto il valore massimo della Fascia C**, i seguenti incrementi, pur essendo esplicitati nell’Attestazione di Rispondenza (o nella Scheda Calcolo), **non hanno effetto incrementale** (potendolo avere, eventualmente, solo decrementale) **sul VIA**.

- A. **Per gli Alloggi interamente arredati**, il VIA può essere incrementato fino al 15%;
- B. **Per gli alloggi situati al piano seminterrato** il VIA viene decrementato del 10%;
- C. **Per gli alloggi posti oltre il terzo piano** senza ascensore, il VIA viene decrementato del 10%;
- D. **Per gli alloggi aventi le caratteristiche di “Attico”<sup>4</sup>**, il VIA viene incrementato del 10%.
- E. **Per gli Alloggi dotati di impianto solare termico, fotovoltaico, cappotto termico, generatori a pompa di calore o ibridi o comunque di tipo evoluto o nel quale sono stati effettuati altri interventi denominati “Eco-Bonus” o “Superecobonus”**, il VIA viene incrementato del 5% per ciascuna tipologia di intervento effettuato, fino ad un massimo del 10%.
- F. **Per Alloggio o stabile nel quale sono stati effettuati interventi per la messa in sicurezza dell’edificio di cui al D.L. 63/2013** (interventi c.d. “Sisma-Bonus”), il VIA viene incrementato del 10%.
- G. **In base alla classe Energetica dell’alloggio**, il VIA viene incrementato:
  - a. del 5% per alloggi in classe Energetica D, E, F;
  - b. del 10% per alloggi in classe Energetica B o C.
  - c. del 13% per alloggi in classe Energetica A o superiore.

Applicando i suddetti incrementi o decrementi al VIA, si determina il **VINT** (Valore Intermedio). Si ricorda che il VINT **non può mai superare il valore massimo della Fascia C**.

Una volta definito il VINT, applicandovi gli Aumenti e Riduzioni delle Fasce (se possibili nello specifico caso) come previsti nell’Accordo Territoriale:

- all’art. 12 per i Contratti per Esigenze Abitative Ordinarie;
- all’art. 16 per i Contratti Transitori;

si ottiene il **canone effettivamente pattuibile**.

<sup>4</sup> **ATTENZIONE:** un appartamento all’ultimo piano di un edificio, uguale a quelli dei piani sottostanti, non è un Attico. Un ex Locale Cassoni o altro locale tecnico sul lastrico solare trasformato in abitazione non è un Attico. Un “Attico” è un appartamento con posizionamento “nativo” al di sopra degli altri piani dell’edificio, ma rispetto ai quali gode di una situazione di privilegio dal punto di vista funzionale, di riservatezza e di libertà, valutabile in base alla presenza di superfici scoperte, ovvero all’arretramento/avanzamento delle pareti perimetrali rispetto al “filo” del resto dell’edificio, o comunque di elementi che ne migliorino la vivibilità rispetto ai piani inferiori.

ALLEGATO 2/B

**PARAMETRI**  
**di scoring dell’Alloggio**  
**ai fini di quanto previsto all’art. 1, co. 4, D.M. 16/01/2017**

N.	DESCRIZIONE
1	Box in uso esclusivo al Conduttore
2	Posto auto coperto / scoperto in uso esclusivo al Conduttore
3	Postazione di ricarica veicoli elettrici (wallbox) nel Box o Posto auto in uso esclusivo al Conduttore
4	Posto auto in area comune (ad uso non esclusivo)
5	Balcone e/o Terrazza
6	Cantina o Soffitta
7	Giardino o Area Verde in uso esclusivo al Conduttore
8	Giardino o Area Verde d’uso comune
9	Cortile d’uso comune
10	Stabile con ascensore
11	Stabile con servizio di portierato
12	Stabile e Alloggio privi di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
13	Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
14	Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
15	Porta blindata
16	Sistema di sicurezza o sistema di allarme
17	Videocitofono o videosorveglianza
18	Cucina abitabile <sup>5</sup> con finestra
19	Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
20	Antenna terrestre centralizzata e/o Antenna satellitare (individuale o centralizzata)

<sup>5</sup> È tale quando può ospitare un tavolo per almeno 4 persone. Il locale, quindi, deve avere superficie **non inferiore ai 10 mq.**

21	Impianto di climatizzazione estiva in più del 50% dell'alloggio
22	Infissi con isolamento termico e acustico
23	Alloggio con riscaldamento autonomo
24	Alloggio con riscaldamento autonomo e generatore di calore ed acqua calda sanitaria di tipo evoluto (pompe di calore - aria/acqua o geotermica – apparecchi ibridi, sistemi di microgenerazione, collettori solari). <b>In aggiunta al parametro 23.</b>
25	Alloggio (o Stabile) dotato di impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo
26	Alloggio (o Stabile) con isolamento termico dell'involucro edilizio (c.d. "Cappotto")
27	Alloggio dotato di <b>FTTH</b> <sup>6</sup> (fibra ottica ultra-broadband dal nodo principale fino all'interno dell'alloggio)
28	Alloggio con sistemi di domotica in più del 50% dei suoi ambienti
29	Alloggio sito nel raggio di 250 m. da postazioni di ricarica per veicoli elettrici e/o da postazioni fisse di Car-Sharing
30	Alloggio o Stabile situato nel raggio di 400 m. (5 minuti a piedi) da una fermata di <b>Trasporto Pubblico Locale</b> su gomma o su ferro

<sup>6</sup> **FTTH = "Fiber To The Home"**. Questo parametro è presente quando la fibra ottica arriva (o può esser fatta arrivare, in quanto l'edificio è stato cablato in modalità FTTH) direttamente all'interno dell'alloggio, senza soluzioni di continuità nella tratta e senza pezzi di tratta in doppino in rame. Il parametro si considera presente a seguito della cablatura dell'edificio. Non è invece necessario che vi sia anche l'utenza attiva. Sono escluse, da questo parametro, altre tecnologie quali FTTC ("Fiber To The Cabinet"), FTTS ("Fiber to the Street") o FTTB ("Fiber to the Building").



Spazio per eventuale QR Code

ai sensi dell'art. 23 A.T.

**ALLEGATO 3/A**

*Modulo da non compilarsi da parte del locatore o del conduttore.  
Per comunicare i dati ai fini del calcolo chiedere alla O.S. l'apposito modulo (Istanza)*

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA**  
**all'Accordo Territoriale di Genzano di Roma del 21 Giugno 2024**  
**di Contratto di Locazione a Canone Concordato**  
**(art. 4, lett. A) dell'Accordo Territoriale)**  
**- in forma unilaterale -**

**PREMESSO CHE**

il/i/la/le Sig./Sig.ra/Società \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
 residente/con sede a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, n.q. di Locatore  
 dell'immobile/porzione di immobile sito a Genzano di Roma in \_\_\_\_\_  
 identificato al N.C.E.U. di Genzano di Roma al Foglio \_\_\_\_ Particella \_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_ Rendita Catastale € \_\_\_\_\_  
 ha/hanno sottoscritto un Contratto di Locazione a Canone Concordato

per Esigenze Abitative Ordinarie ☐ Transitorio ☐

con il/i Conduttore/i \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

☐ non ancora registrato

☐ già registrato in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ Identificativo Telematico \_\_\_\_\_

e che

☐ Il locatore (o uno di essi)

☐ Il conduttore (o uno di essi)

ha presentato a questa Organizzazione la richiesta di rilascio dell'Attestazione di Rispondenza del contenuto economico e normativo del suddetto Contratto all'Accordo Territoriale di Genzano di Roma del 21 Giugno 2024.

A tal fine, la medesima parte, adeguatamente informata, ha autorizzato l'Organizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003 per il fine per il quale la presente Attestazione viene rilasciata, ed ha dichiarato sotto la propria responsabilità l'esistenza dei seguenti elementi, dai quali sono scaturiti i calcoli del canone pattuibile:

**SUPERFICIE CONVENZIONALE (Art. 7 Accordo Territoriale)**

Superficie calpestabile interna dell'immobile principale locato:	= mq.	< 46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq.
	= mq.	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq.
	= mq.	70,01-119,99	= mq.
	= mq.	≥ 120: - ____ % (possibilità di diminuzione fino a - 15%)	= mq.
di cui vani con altezza inferiore a mt. 1,70:	= mq.	X 0,70	= mq.
Box o posti auto coperti o scoperti ad uso esclusivo:	= mq.	X ____ (max 0,50)	= mq.
Posti auto coperti o scoperti ad uso non esclusivo (max. 25 mq.):	= mq.	X ____ (max 0,20)	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, soffitte, locali tecnici e simili:	= mq.	X ____ (max 0,25)	= mq.
Superficie scoperta (giardini a terra, giardini pensili, altre superfici scoperte) ad uso esclusivo:	= mq.	X ____ (max 0,15)	= mq.
Superficie a verde condominiale di competenza dell'alloggio (Superficie totale verde condominiale x MM. Tab. A)	= mq.	X ____ (max 0,10)	= mq.

**TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. \_\_\_\_\_**

Rete idrica ☐ Allacciamento rete fognante ☐ Impianto di riscaldamento ☐ Fonte energetica cottura cibi e acqua calda ☐

Alloggio normale SI ☐ NO ☐



**PARAMETRI**

1	Box in uso esclusivo al Conduttore
2	Posto auto coperto / scoperto in uso esclusivo al Conduttore
3	Postazione di ricarica veicoli elettrici (wallbox) nel Box o Posto auto in uso esclusivo al Conduttore
4	Posto auto in area comune (ad uso non esclusivo)
5	Balcone e/o Terrazza
6	Cantina o Soffitta
7	Giardino o Area Verde in uso esclusivo al Conduttore
8	Giardino o Area Verde d'uso comune
9	Cortile d'uso comune
10	Stabile con ascensore
11	Stabile con servizio di portierato
12	Stabile e Alloggio privi di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
13	Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
14	Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
15	Porta blindata
16	Sistema di sicurezza o sistema di allarme
17	Videocitofono o videosorveglianza
18	Cucina abitabile con finestra
19	Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
20	Antenna terrestre centralizzata e/o Antenna satellitare (individuale o centralizzata)
21	Impianto di climatizzazione estiva in più del 50% dell'alloggio
22	Infissi con isolamento termico e acustico
23	Alloggio con riscaldamento autonomo
24	Alloggio con riscaldamento autonomo e generatore di calore ed acqua calda sanitaria di tipo evoluto (pompe di calore - aria/acqua o geotermica - apparecchi ibridi, sistemi di microgenerazione, collettori solari). <b>In aggiunta al parametro 23.</b>
25	Alloggio (o Stabile) dotato di impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo
26	Alloggio (o Stabile) con isolamento termico dell'involucro edilizio (c.d. "Cappotto")
27	Alloggio dotato di FTTH (fibra ottica ultra-broadband dal nodo principale fino all'interno dell'alloggio)
28	Alloggio con sistemi di domotica in più del 50% dei suoi ambienti
29	Alloggio sito nel raggio di 250 m. da postazioni di ricarica per veicoli elettrici e/o da postazioni fisse di Car-Sharing
30	Alloggio o Stabile nel raggio di 400 m. (5 minuti a piedi) da una fermata di Trasporto Pubblico Locale su gomma o su ferro

**AREA OMOGENEA** \_\_\_\_\_ **PARAMETRI n.** \_\_\_\_\_

**COLLOCAZIONE IN FASCIA** A ☐ B ☐ C ☐ **MIN/ MAX** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**VIA (Valore Iniziale Applicato): € \_\_\_\_\_ /mq.**

**INCREMENTI/DECREMENTI del VIA con tetto a FASCIA C MAX. (All. 2/A Accordo Territoriale)**

**A – Int. Arredato + \_\_\_\_\_ % (max. 15%)** €  **B – Seminterrato (- 10%)** €  **C – Oltre 3° piano NO ascensore (- 10%)** €

**D – Attico (+ 10%)** €   
**E – Eco o Super Eco-Bonus + \_\_\_\_\_ % (5% ciascuno - max. 10%)** €   
**F – Interventi Sisma-Bonus (+ 10%)** €

<b>G – Classe Energetica:</b>	D, E, F: + 5%	€ <input type="text"/>
	B, C: + 10%	€ <input type="text"/>
	A, A1, A2, A3, A4: + 13%	€ <input type="text"/>

**VINT (Valore Intermedio): € \_\_\_\_\_ /mq.**

**AUMENTI DELLE FASCE (Artt. 12, 16, 27 Accordo Territoriale)**

<b>H – Durata oltre la minima in Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie</b>	4 anni + 7%	€ <input type="text"/>
	5 anni + 8%	€ <input type="text"/>
	6 o più anni + 9%	€ <input type="text"/>

**I – Villino (Cat. A/7) non vincolato L. 1089/39** + \_\_\_\_\_ % €   
*in Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie (max. + 10%)*

**L – Immobile vincolato L. 1089/39 o A1, A8, A9** + \_\_\_\_\_ % €   
*in Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie (max. + 15%)*

**M – Contratto Transitorio (max. + 20%)** + \_\_\_\_\_ % €

**VINT con aumenti Fasce: € \_\_\_\_\_ /mq.****RIDUZIONI DELLE FASCE (Artt. 12, 16, 27 Accordo Territoriale)**

<b>O – Garanzia/Fideiussione di terzi che copre almeno 12 mensilità di canoni</b>	<b>- 4%</b>	<b>€</b>
---	-------------	----------

**VALORE MASSIMO PATTUIBILE: € \_\_\_\_\_ /mq.****CANONE PATTUIBILE PER L'INTERO ALLOGGIO****Al minimo di Fascia € mq./mese \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_****Al valore massimo pattuibile € mq./mese \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_****CANONE PATTUITO NEL CONTRATTO = € \_\_\_\_\_**

Nel caso di locazione parziale, la O.S., con il rilascio della presente Attestazione, conferma che il canone sopra indicato è congruo ai sensi dell'Articolo 9 dell'Accordo Territoriale.

Tutto ciò premesso, l'organizzazione \_\_\_\_\_, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati,

**ATTESTA**

che i contenuti economici e normativi del Contratto sopra generalizzato rispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale in epigrafe.

NOTE: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

L'ORGANIZZAZIONE RILASCIANTE

LA PARTE CONTRATTUALE RICHIEDENTE

*Nel caso di emissione dell'Attestazione sotto forma di Documento Informatico secondo le linee guida AgID, in calce sarà riprodotta la seguente dicitura:*

**Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005, ss.mm.ii. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e le firme autografe. Valido anche se firmato digitalmente soltanto dall'Organizzazione emittente.**



Spazio per eventuale QR Code O.S. Proprietà  
ai sensi dell'art. 23 A.T.

**ALLEGATO 3/B**  
**Modulo da non compilarsi da parte del locatore o del conduttore**  
**Per comunicare i dati ai fini del calcolo chiedere**  
**alle OO.SS. l'apposito modulo (Istanza)**



Spazio per eventuale QR Code O.S. Inquilinato  
ai sensi dell'art. 23 A.T.

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA**  
**all'Accordo Territoriale di Genzano di Roma del 21 Giugno 2024**  
**di Contratto di Locazione a Canone Concordato**  
**(art. 4, lett. A) dell'Accordo Territoriale)**  
**- in forma bilaterale -**

**PREMESSO CHE**

il/i/la/le Sig./Sig.ra/Società \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,  
residente/con sede a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, n.q. di Locatore  
dell'immobile/porzione di immobile sito a Genzano di Roma in \_\_\_\_\_  
identificato al N.C.E.U. di Genzano di Roma al Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_ Rendita Catastale € \_\_\_\_\_  
ha/hanno sottoscritto un Contratto di Locazione a Canone Concordato

per Esigenze Abitative Ordinarie ☐ Transitorio ☐

con il/i Conduttore/i \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

☐ non ancora registrato

☐ già registrato in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ Identificativo Telematico \_\_\_\_\_

e che il locatore (o uno di essi) e contestualmente il conduttore (o uno di essi), hanno presentato a queste Organizzazioni, rispettivamente, della proprietà edilizia e dell'inquilinato, la richiesta di rilascio dell'Attestazione bilaterale di Rispondenza del contenuto economico e normativo del suddetto Contratto all'Accordo Territoriale di Genzano di Roma del 21 Giugno 2024.

A tal fine, le medesime parti, adeguatamente informate, hanno autorizzato le rispettive Organizzazioni al trattamento dei loro dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003 per il fine per il quale la presente Attestazione viene rilasciata, ed hanno dichiarato sotto la loro responsabilità l'esistenza dei seguenti elementi, dai quali sono scaturiti i calcoli del canone pattuibile:

**SUPERFICIE CONVENZIONALE (Art. 7 Accordo Territoriale)**

Superficie calpestabile interna dell'immobile principale locato:	= mq.	< 46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq.
	= mq.	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq.
	= mq.	70,01-119,99	= mq.
	= mq.	≥ 120: - ____ % (possibilità di diminuzione fino a - 15%)	= mq.
di cui vani con altezza inferiore a mt. 1,70:	= mq.	X 0,70	= mq.
Box o posti auto coperti o scoperti ad uso esclusivo:	= mq.	x ____ (max 0,50)	= mq.
Posti auto coperti o scoperti ad uso non esclusivo (max. 25 mq.):	= mq.	x ____ (max 0,20)	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, soffitte, locali tecnici e simili:	= mq.	x ____ (max 0,25)	= mq.
Superficie scoperta (giardini a terra, giardini pensili, altre superfici scoperte) ad uso esclusivo:	= mq.	x ____ (max 0,15)	= mq.
Superficie a verde condominiale di competenza dell'alloggio (Superficie totale verde condominiale x MM. Tab. A)	= mq.	x ____ (max 0,10)	= mq.

**TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. \_\_\_\_\_**

Rete idrica ☐ Allacciamento rete fognante ☐ Impianto di riscaldamento ☐ Fonte energetica cottura cibi e acqua calda ☐  
Alloggio normale SI ☐ NO ☐

**PARAMETRI**

1	Box in uso esclusivo al Conduttore
2	Posto auto coperto / scoperto in uso esclusivo al Conduttore
3	Postazione di ricarica veicoli elettrici (wallbox) nel Box o Posto auto in uso esclusivo al Conduttore
4	Posto auto in area comune (ad uso non esclusivo)
5	Balcone e/o Terrazza
6	Cantina o Soffitta
7	Giardino o Area Verde in uso esclusivo al Conduttore
8	Giardino o Area Verde d'uso comune
9	Cortile d'uso comune
10	Stabile con ascensore
11	Stabile con servizio di portierato
12	Stabile e Alloggio privi di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
13	Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
14	Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
15	Porta blindata
16	Sistema di sicurezza o sistema di allarme
17	Videocitofono o videosorveglianza
18	Cucina abitabile con finestra
19	Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
20	Antenna terrestre centralizzata e/o Antenna satellitare (individuale o centralizzata)
21	Impianto di climatizzazione estiva in più del 50% dell'alloggio
22	Infissi con isolamento termico e acustico
23	Alloggio con riscaldamento autonomo
24	Alloggio con riscaldamento autonomo e generatore di calore ed acqua calda sanitaria di tipo evoluto (pompe di calore - aria/acqua o geotermica – apparecchi ibridi, sistemi di microgenerazione, collettori solari). <b>In aggiunta al parametro 23.</b>
25	Alloggio (o Stabile) dotato di impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo
26	Alloggio (o Stabile) con isolamento termico dell'involucro edilizio (c.d. "Cappotto")
27	Alloggio dotato di FTTH (fibra ottica ultra-broadband dal nodo principale fino all'interno dell'alloggio)
28	Alloggio con sistemi di domotica in più del 50% dei suoi ambienti
29	Alloggio sito nel raggio di 250 m. da postazioni di ricarica per veicoli elettrici e/o da postazioni fisse di Car-Sharing
30	Alloggio o Stabile nel raggio di 400 m. (5 minuti a piedi) da una fermata di Trasporto Pubblico Locale su gomma o su ferro

AREA OMOGENEA \_\_\_\_\_ PARAMETRI n. \_\_\_\_\_

COLLOCAZIONE IN FASCIA A ☐ B ☐ C ☐ MIN/ MAX \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

VIA (Valore Iniziale Applicato): € \_\_\_\_\_ /mq.

INCREMENTI/DECREMENTI del VIA con tetto a FASCIA C MAX. (All. 2/A Accordo Territoriale)

A – Int. Arredato + \_\_\_\_ % (max. 15%) € \_\_\_\_\_ B – Seminterrato (- 10%) € \_\_\_\_\_ C – Oltre 3° piano NO ascensore (- 10%) € \_\_\_\_\_

D – Attico (+ 10%)

€ \_\_\_\_\_

E – Eco o Super Eco-Bonus + \_\_\_\_ % (5% ciascuno - max. 10%)

€ \_\_\_\_\_

F – Interventi Sisma-Bonus (+ 10%)

€ \_\_\_\_\_

G – Classe Energetica:	D, E, F: + 5%	€ _____
	B, C: + 10%	€ _____
	A, A1, A2, A3, A4: + 13%	€ _____

VINT (Valore Intermedio): € \_\_\_\_\_ /mq.

AUMENTI DELLE FASCE (Artt. 12, 16, 27 Accordo Territoriale)

H – Durata oltre la minima in Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie	4 anni + 7%	€ _____
	5 anni + 8%	€ _____
	6 o più anni + 9%	€ _____

I – Villino (Cat. A/7) non vincolato L. 1089/39	+ ____ %	€ _____
in Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie (max. + 10%)		

L – Immobile vincolato L. 1089/39 o A1, A8, A9	+ ____ %	€ _____
in Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie (max. + 15%)		

M – Contratto Transitorio (max. + 20%)	+ ____ %	€ _____
--	----------	---------

VINT con aumenti Fasce: € \_\_\_\_\_ /mq.



**RIDUZIONI DELLE FASCE (Artt. 12, 16, 27 Accordo Territoriale)**

<b>O – Garanzia/Fideiussione di terzi che copre almeno 12 mensilità di canoni</b>	<b>- 4%</b>	<b>€</b>
---	-------------	----------

**VALORE MASSIMO PATTUIBILE: € \_\_\_\_ /mq.**

**CANONE PATTUIBILE PER L'INTERO ALLOGGIO**

**Al minimo di Fascia € mq./mese \_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_ = € \_\_\_\_**

**Al valore massimo pattuibile € mq./mese \_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_ = € \_\_\_\_**

**CANONE PATTUITO NEL CONTRATTO = € \_\_\_\_**

Nel caso di locazione parziale, le OO.SS., con il rilascio della presente Attestazione, confermano che il canone sopra indicato è congruo ai sensi dell'Articolo 9 dell'Accordo Territoriale.

Tutto ciò premesso, le organizzazioni \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati,

**ATTESTANO**

che i contenuti economici e normativi del Contratto sopra generalizzato rispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale in epigrafe.

NOTE: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

LA O.S. DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

LA O.S. DELL'INQUILINATO

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

*Nel caso di emissione dell'Attestazione sotto forma di Documento Informatico secondo le linee guida AgID, in calce sarà riprodotta la seguente dicitura:*

**Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005, ss.mm.ii. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e le firme autografe. Valido anche se firmato digitalmente soltanto dalle Organizzazioni emittenti.**



## ALLEGATO 3/C

Modulo da non compilarsi da parte del locatore o del conduttore  
Per comunicare i dati ai fini del calcolo chiedere alle OO.SS. l'apposito modulo (Comunicazione Dati)



Spazio per eventuale QR Code O.S. Proprietà

ai sensi Art. 23 A.T.

**SCHEDA DI CALCOLO del canone**  
**di Contratto di Locazione Assistito a Canone Concordato**  
**art. 4, lett. B) dell'Accordo Territoriale di Genzano di Roma del 21 Giugno 2024**

Spazio per eventuale QR Code O.S. Inquilinato

ai sensi Art. 23 A.T.

Locatore/i: Sig./Sig.ra/Società \_\_\_\_\_  
Conduttore/i: Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_  
immobile/porzione di immobile sito a Genzano di Roma in \_\_\_\_\_  
identificato al N.C.E.U. di Genzano di Roma al Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_ Rendita Catastale  
€ \_\_\_\_\_

Contratto: per esigenze abitative ordinarie ☐ Transitorio ☐

☐ non ancora registrato

☐ già registrato in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ Identificativo Telematico \_\_\_\_\_

sulla base dei seguenti dati e parametri, forniti dalle parti richiedenti assistenza

**SUPERFICIE CONVENZIONALE (Art. 7 Accordo Territoriale)**

Superficie calpestabile interna dell'immobile principale locato:	= mq.	< 46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq.
	= mq.	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq.
	= mq.	70,01-119,99	= mq.
	= mq.	≥ 120: - ____ % (possibilità di diminuzione fino a - 15%)	= mq.
di cui vani con altezza inferiore a mt. 1,70:	= mq.	X 0,70	= mq.
Box o posti auto coperti o scoperti ad uso esclusivo:	= mq.	x ____ (max 0,50)	= mq.
Posti auto coperti o scoperti ad uso non esclusivo (max. 25 mq.):	= mq.	x ____ (max 0,20)	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, soffitte, locali tecnici e simili:	= mq.	x ____ (max 0,25)	= mq.
Superficie scoperta (giardini a terra, giardini pensili, altre superfici scoperte) ad uso esclusivo:	= mq.	x ____ (max 0,15)	= mq.
Superficie a verde condominiale di competenza dell'alloggio (Superficie totale verde condominiale x MM. Tab. A)	= mq.	x ____ (max 0,10)	= mq.

**TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. \_\_\_\_\_**

Rete idrica ☐ Allacciamento rete fognante ☐ Impianto di riscaldamento ☐ Fonte energetica cottura cibi e acqua calda ☐  
Alloggio normale SI ☐ NO ☐

**PARAMETRI**

1	Box in uso esclusivo al Conduttore
2	Posto auto coperto / scoperto in uso esclusivo al Conduttore
3	Postazione di ricarica veicoli elettrici (wallbox) nel Box o Posto auto in uso esclusivo al Conduttore
4	Posto auto in area comune (ad uso non esclusivo)
5	Balcone e/o Terrazza
6	Cantina o Soffitta
7	Giardino o Area Verde in uso esclusivo al Conduttore
8	Giardino o Area Verde d'uso comune
9	Cortile d'uso comune
10	Stabile con ascensore
11	Stabile con servizio di portierato
12	Stabile e Alloggio privi di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
13	Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano

14	Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
15	Porta blindata
16	Sistema di sicurezza o sistema di allarme
17	Videocitofono o videosorveglianza
18	Cucina abitabile con finestra
19	Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
20	Antenna terrestre centralizzata e/o Antenna satellitare (individuale o centralizzata)
21	Impianto di climatizzazione estiva in più del 50% dell'alloggio
22	Infissi con isolamento termico e acustico
23	Alloggio con riscaldamento autonomo
24	Alloggio con riscaldamento autonomo e generatore di calore ed acqua calda sanitaria di tipo evoluto (pompe di calore - aria/acqua o geotermica – apparecchi ibridi, sistemi di microgenerazione, collettori solari). <b>In aggiunta al parametro 23.</b>
25	Alloggio (o Stabile) dotato di impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo
26	Alloggio (o Stabile) con isolamento termico dell'involucro edilizio (c.d. "Cappotto")
27	Alloggio dotato di <b>FTTH</b> (fibra ottica ultra-broadband dal nodo principale fino all'interno dell'alloggio)
28	Alloggio con sistemi di domotica in più del 50% dei suoi ambienti
29	Alloggio sito nel raggio di 250 m. da postazioni di ricarica per veicoli elettrici e/o da postazioni fisse di Car-Sharing
30	Alloggio o Stabile nel raggio di 400 m. (5 minuti a piedi) da una fermata di Trasporto Pubblico Locale su gomma o su ferro

AREA OMOGENEA \_\_\_\_\_ PARAMETRI n. \_\_\_\_\_

COLLOCAZIONE IN FASCIA A ☐ B ☐ C ☐ MIN/ MAX \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

VIA (Valore Iniziale Applicato): € \_\_\_\_\_ /mq.

INCREMENTI/DECREMENTI del VIA con tetto a FASCIA C MAX. (All. 2/A Accordo Territoriale)

A – Int. Arredato + \_\_\_\_ % (max. 15%) €  B – Seminterrato (- 10%) €  C – Oltre 3° piano NO ascensore (- 10%) €

D – Attico (+ 10%) €   
 E – Eco o Super Eco-Bonus + \_\_\_\_ % (5% ciascuno - max. 10%) €   
 F – Interventi Sisma-Bonus (+ 10%) €

G – Classe Energetica:	D, E, F: + 5%	€ <input type="text"/>
	B, C: + 10%	€ <input type="text"/>
	A, A1, A2, A3, A4: + 13%	€ <input type="text"/>

VINT (Valore Intermedio): € \_\_\_\_\_ /mq.

AUMENTI DELLE FASCE (Artt. 12, 16, 27 Accordo Territoriale)

H – Durata oltre la minima in Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie	4 anni + 7%	€ <input type="text"/>
	5 anni + 8%	€ <input type="text"/>
	6 o più anni + 9%	€ <input type="text"/>

I – Villino (Cat. A/7) non vincolato L. 1089/39	+ ____ %	€ <input type="text"/>
in Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie (max. + 10%)		

L – Immobile vincolato L. 1089/39 o A1, A8, A9	+ ____ %	€ <input type="text"/>
in Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie (max. + 15%)		

M – Contratto Transitorio (max. + 20%)	+ ____ %	€ <input type="text"/>
--	----------	------------------------

VINT con aumenti Fasce: € \_\_\_\_\_ /mq.

RIDUZIONI DELLE FASCE (Artt. 12, 16, 27 Accordo Territoriale)

O – Garanzia/Fideiussione di terzi che copre almeno 12 mensilità di canoni	- 4%	€ <input type="text"/>
--	------	------------------------

VALORE MASSIMO PATTUIBILE: € \_\_\_\_\_ /mq.

CANONE PATTUIBILE PER L'INTERO ALLOGGIO

Al minimo di Fascia € mq./mese \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_  
 Al valore massimo pattuibile € mq./mese \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

CANONE PATTUITO NEL CONTRATTO = € \_\_\_\_\_

Nel caso di locazione parziale, le OO.SS., con la firma della presente Scheda Calcolo, attestano che il canone sopra indicato è congruo ai sensi dell'Articolo 9 dell'Accordo Territoriale.

LA O.S. DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

LA O.S. DELL'INQUILINATO

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

*Nel caso di emissione della Scheda Calcolo sotto forma di Documento Informatico secondo le linee guida AgID, in calce sarà riprodotta la seguente dicitura:*

***Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005, ss.mm.ii. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e le firme autografe. Valido anche se firmato digitalmente soltanto dalle Organizzazioni emittenti.***

**ALLEGATO 4.1 – CONTRATTO-TIPO**  
**ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE – CEDOLARE – ALLOGGIO IN CONDOMINIO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

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

Il/La Sig./Sig.ra<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato *locatore*,

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al/alla Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a *conduttore*<sup>3</sup>,

**CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,**

l'unità immobiliare<sup>4</sup> posta in \_\_\_\_\_, **Via** \_\_\_\_\_ **n.** \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ Scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_, composta di n. \_\_\_\_\_<sup>5</sup> vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori<sup>6</sup>: \_\_\_\_\_, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti<sup>7</sup>.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di \_\_\_\_\_, Fg. \_\_\_\_\_, Part. \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Z.C. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, V.C. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- b) prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_ che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;
- c) Sicurezza Impianti<sup>8</sup>: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_; altre Di.Co. per altri impianti: \_\_\_\_\_
- d) Tabelle Millesimali: Proprietà Generale \_\_\_\_\_ Riscaldamento \_\_\_\_\_ Ascensore \_\_\_\_\_ Acqua \_\_\_\_\_ Altre \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

<sup>1</sup> Riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

<sup>2</sup> Nel caso di più Conduttori, indicare i dati anagrafici completi di tutti. Con sentenza della Cassazione, Sez. Tributaria, n. 12395 del 7/5/2024, è stata definitivamente chiarita l'ammissibilità dell'opzione per la Cedolare Secca da parte di locatori persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, **a prescindere dalla natura dei conduttori**. Si ricorda che nel caso di conduttore persona non fisica occorre comunque indicare nell'art. 7 i nominativi delle persone che abiteranno l'alloggio.

<sup>3</sup> Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori **non abbia** cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al SEE - **Spazio Economico Europeo** (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia **apolide**, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la "**Dichiarazione di Ospitalità**" <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbricato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

<sup>4</sup> Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "**Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni**", "**Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla**" e "**Il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.**"

<sup>5</sup> Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

<sup>6</sup> Indicare quali: *soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.*

<sup>7</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "**il cui utilizzo è regolato nel seguente modo:** \_\_\_\_\_" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

<sup>8</sup> In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.



**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

## Articolo 1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_\_\_<sup>9</sup> **anni**, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di **due anni**, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l’immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all’articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l’immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all’altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia 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, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell’ultimo canone di locazione corrisposto.

## Articolo 2

*(Canone)*

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA in data 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>10</sup>, è convenuto in € \_\_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero \_\_\_\_\_<sup>11</sup>] in n. \_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00) ciascuna, entro il giorno \_\_\_\_ di ciascun \_\_\_\_\_ solare<sup>12</sup>.

Il locatore dichiara che intende avvalersi dell’opzione di cui all’art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23, assoggettando il canone di locazione ad un’imposta, operata nella forma della Cedolare Secca, sostitutiva dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul presente contratto, salvo revoca.

Pertanto, per il periodo in cui il locatore continuerà ad avvalersi del regime della “Cedolare Secca” il locatore stesso dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, all’applicazione degli adeguamenti ISTAT del canone.

Qualora il locatore dovesse in futuro rinunciare ad avvalersi del regime della “Cedolare Secca”, il canone verrà aggiornato a partire da quell’anno e così per ogni anno successivo, sino all’effettiva riconsegna dell’immobile, nella misura massima del 75% della variazione dell’Indice ISTAT FOI, come precisato all’articolo 10 dell’Accordo Territoriale.

## Articolo 3

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_,00=(\_\_\_\_\_/00), pari a \_\_\_\_\_<sup>13</sup> mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell’unità immobiliare sia dell’osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

<sup>9</sup> Durata minima **tre anni** (**ATTENZIONE: non indicare qui “3+2” o “4+2”, ecc.** ma solo “tre”, “quattro”, ecc.). Per durate superiori ai 3 anni (4+2, 5+2, 6+2, ecc.) si ricorda di consultare l’Art. 12 – parte “Aumenti” - dell’A.T., che prevede specifici incrementi delle fasce di oscillazione.

<sup>10</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>11</sup> Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

<sup>12</sup> Il giorno di scadenza delle rate è di libera pattuizione tra le parti. Il numero di canoni di locazione anticipati che si può pattuire è invece di **max. 3 mensilità anticipate** (quindi al massimo n. 4 rate trimestrali anticipate, in ciascuna annualità contrattuale). Ciò in base all’art. 2-ter L. 351/1974 (confermato da Cass. – III Sez. Civ. – n. 5475 del 19/3/2015).

<sup>13</sup> Massimo **tre** mensilità.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Eventuali altre forme di garanzia<sup>14</sup>: \_\_\_\_\_

#### 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’art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l’*allegato A*.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali 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. Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di € \_\_\_\_\_<sup>15</sup>, salvo conguaglio.

#### Articolo 5

*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore, ma nel caso specifico, avendo il locatore optato per l’applicazione della Cedolare Secca fin dalla stipula, non sono dovute imposte di bollo e registro. Né sarà dovuta imposta di registro sulla risoluzione qualora a tale data sia perdurante l’opzione.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all’Amministratore del condominio ai sensi dell’art. 13 legge 431 del 1998.

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

#### Articolo 6

*(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant’altro dovuto anche per gli 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’art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### Articolo 7

*(Uso)*

L’immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore<sup>16</sup> 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)*

<sup>14</sup> Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). **È necessario indicare l’importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla.** Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l’art. 12, parte “Riduzioni”, dell’Accordo Territoriale.

<sup>15</sup> Indicare “mensile” o “bimestrale” o “trimestrale”, ecc. – **Non è possibile omettere il “salvo conguaglio”.**

<sup>16</sup> Se il conduttore è una persona non fisica, variare in “delle seguenti persone, a ciò destinate dal conduttore: \_\_\_\_\_” e cancellare la parte restante del comma.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi<sup>17</sup>, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata o PEC almeno sei mesi prima<sup>18</sup>.

## **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 di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile<sup>19</sup>.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell’unità immobiliare, ai sensi dell’articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: \_\_\_\_\_<sup>20</sup>

## **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 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. n. 192/05, con particolare riferimento all’art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario all’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.

<sup>17</sup> Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso “per qualunque motivo” in luogo di quello per gravi motivi.

<sup>18</sup> È possibile ridurre il termine di preavviso, ma non aumentarlo.

<sup>19</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere “e dell’appartamento”.

<sup>20</sup> Oppure: “di quanto risulta dall’Allegato Verbale di Consegna”.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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

#### Articolo 14

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all’articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, emanato ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell’Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L’operato della Commissione è disciplinato dal documento “Procedure di negoziazione e 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 avere 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 seguente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all’Accordo definito in sede locale.

**Altre clausole:** <sup>21</sup> \_\_\_\_\_

*Letto, approvato e sottoscritto.*

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_<sup>22</sup>

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE<sup>23</sup>

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

<sup>21</sup> Spazio da usarsi ai sensi dell’art. 10, penultimo comma, dell’Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione “Altre Clausole:”, senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare “Altre Clausole:”.

<sup>22</sup> Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

<sup>23</sup> Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all’articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell’approvazione specifica, che segue).

**ALLEGATO 4.2 – CONTRATTO-TIPO**  
**ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE – CEDOLARE – ALLOGGIO NON IN CONDOMINIO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

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

Il/La Sig./Sig.ra<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato *locatore*,

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al/alla Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a *conduttore*<sup>3</sup>,

**CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,**

l'unità immobiliare<sup>4</sup> posta in \_\_\_\_\_, **Via** \_\_\_\_\_ **n.** \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ Scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_, composta di n. \_\_\_\_\_<sup>5</sup> vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori<sup>6</sup>: \_\_\_\_\_, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti<sup>7</sup>.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di \_\_\_\_\_, Fg. \_\_\_\_\_, Part. \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Z.C. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, V.C. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- b) prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_ che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;
- c) Sicurezza Impianti<sup>8</sup>: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_; altre Di.Co. per altri impianti: \_\_\_\_\_
- d) Quote di competenza dell'unità immobiliare: Proprietà Generale \_\_\_\_\_ Riscaldamento \_\_\_\_\_ Ascensore \_\_\_\_\_ Acqua \_\_\_\_\_ Altre \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

<sup>2</sup> Nel caso di più Conduttori, indicare i dati anagrafici completi di tutti. Con sentenza della Cassazione, Sez. Tributaria, n. 12395 del 7/5/2024, è stata definitivamente chiarita l'ammissibilità dell'opzione per la Cedolare Secca da parte di locatori persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, **a prescindere dalla natura dei conduttori**. Si ricorda che nel caso di conduttore persona non fisica occorre comunque indicare nell'art. 7 i nominativi delle persone che abiteranno l'alloggio.

<sup>3</sup> Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori **non** **abbia** cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al **SEE - Spazio Economico Europeo** (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia **apolide**, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la "**Dichiarazione di Ospitalità**" <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbricato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

<sup>4</sup> Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "**Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni**", "**Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla**" e "**Il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.**"

<sup>5</sup> Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

<sup>6</sup> Indicare quali: *soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.*

<sup>7</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "**il cui utilizzo è regolato nel seguente modo:** \_\_\_\_\_" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

<sup>8</sup> In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.



**Contratto stipulabile per alloggi in edifici di unico proprietario (non Condominiali).**

**ATTENZIONE: Le "Note a piè di pagina" sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza.**

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_\_<sup>9</sup> **anni**, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di **due anni**, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia 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, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 2**

*(Canone)*

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA in data 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>10</sup>, è convenuto in € \_\_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero \_\_\_\_\_<sup>11</sup>] in n. \_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_,=(\_\_\_\_\_/00) ciascuna, entro il giorno \_\_\_\_ di ciascun \_\_\_\_\_ solare<sup>12</sup>.

Il locatore dichiara che intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23, assoggettando il canone di locazione ad un'imposta, operata nella forma della Cedolare Secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul presente contratto, salvo revoca.

Pertanto, per il periodo in cui il locatore continuerà ad avvalersi del regime della "Cedolare Secca" il locatore stesso dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, all'applicazione degli adeguamenti ISTAT del canone.

Qualora il locatore dovesse in futuro rinunciare ad avvalersi del regime della "Cedolare Secca", il canone verrà aggiornato a partire da quell'anno e così per ogni anno successivo, sino all'effettiva riconsegna dell'immobile, nella misura massima del 75% della variazione dell'Indice ISTAT FOI, come precisato all'articolo 10 dell'Accordo Territoriale.

**Articolo 3**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_,00=(\_\_\_\_\_/00), pari a \_\_\_\_<sup>13</sup> mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione

<sup>9</sup> Durata minima **tre anni** (**ATTENZIONE: non indicare qui "3+2" o "4+2", ecc.** ma solo "tre", "quattro", ecc.). Per durate superiori ai 3 anni (4+2, 5+2, 6+2, ecc.) si ricorda di consultare l'Art. 12 – parte "Aumenti" - dell'A.T., che prevede specifici incrementi delle fasce di oscillazione.

<sup>10</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>11</sup> Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

<sup>12</sup> Il giorno di scadenza delle rate è di libera pattuizione tra le parti. Il numero di canoni di locazione anticipati che si può pattuire è invece di **max. 3 mensilità anticipate** (quindi al massimo n. 4 rate trimestrali anticipate, in ciascuna annualità contrattuale). Ciò in base all'art. 2-ter L. 351/1974 (confermato da Cass. – III Sez. Civ. – n. 5475 del 19/3/2015).

<sup>13</sup> Massimo **tre** mensilità.

**Contratto stipulabile per alloggi in edifici di unico proprietario (non Condominiali).**

**ATTENZIONE: Le "Note a piè di pagina" sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza.**

contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia<sup>14</sup>: \_\_\_\_\_

#### **Articolo 4**

*(Oneri accessori)*

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza sopra esposte, 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 il locatore ed 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.

Il locatore 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) .....

Il Locatore, 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 dal Locatore, 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 dal locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, al locatore, per le spese che quest'ultimo sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà del locatore 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 del locatore, 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 € ....., da corrispondere in ... rate alle seguenti scadenze:

al..... €.....  
al..... €.....  
al..... €.....  
salvo conguaglio<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). **È necessario indicare l'importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla.** Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l'art. 12, parte "Riduzioni", dell'Accordo Territoriale.

<sup>15</sup> **Non è possibile omettere il "salvo conguaglio".**

### **Articolo 5**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore, ma nel caso specifico, avendo il locatore optato per l'applicazione della Cedolare Secca fin dalla stipula, non sono dovute imposte di bollo e registro. Né sarà dovuta imposta di registro sulla risoluzione qualora a tale data sia perdurante l'opzione.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

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

### **Articolo 6**

*(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli 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'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

### **Articolo 7**

*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore<sup>16</sup> 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)*

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi<sup>17</sup>, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata o PEC almeno sei mesi prima<sup>18</sup>.

### **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 di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile<sup>19</sup>.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: \_\_\_\_\_<sup>20</sup>

<sup>16</sup> Se il conduttore è una persona non fisica, variare in "delle seguenti persone, a ciò destinate dal conduttore: \_\_\_\_\_" e cancellare la parte restante del comma.

<sup>17</sup> Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso "per qualunque motivo" in luogo di quello per gravi motivi.

<sup>18</sup> È possibile ridurre il termine di preavviso, ma non aumentarlo.

<sup>19</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere "e dell'appartamento".

<sup>20</sup> Oppure: "di quanto risulta dall'Allegato Verbale di Consegna".

**Contratto stipulabile per alloggi in edifici di unico proprietario (non Condominiali).**

**ATTENZIONE: Le "Note a piè di pagina" sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza.**

### **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 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 a 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 all'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

### **Articolo 13**

*(Accesso)*

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

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

### **Articolo 14**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e 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 avere luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

**Contratto stipulabile per alloggi in edifici di unico proprietario (non Condominiali).**

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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 seguente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all’Accordo definito in sede locale.

**Altre clausole:** <sup>21</sup> \_\_\_\_\_

*Letto, approvato e sottoscritto.*

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_<sup>22</sup>

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE<sup>23</sup>

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

<sup>21</sup> Spazio da usarsi ai sensi dell’art. 10, penultimo comma, dell’Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione “*Altre Clausole:*”, senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare “*Altre Clausole:*”.

<sup>22</sup> Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

<sup>23</sup> Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all’articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell’approvazione specifica, che segue).



**ALLEGATO 4.3 – CONTRATTO-TIPO**  
**ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE – TASSAZIONE ORDINARIA – ALLOGGIO IN CONDOMINIO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

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

Il/La Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato *locatore*,

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al/alla Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a *conduttore*<sup>3</sup>,

**CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,**

l'unità immobiliare<sup>4</sup> posta in \_\_\_\_\_, **Via** \_\_\_\_\_ **n.** \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ Scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_, composta di n. \_\_\_\_\_<sup>5</sup> vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori<sup>6</sup>: \_\_\_\_\_, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti<sup>7</sup>.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di \_\_\_\_\_, Fg. \_\_\_\_\_, Part. \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Z.C. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, V.C. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- b) prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_, che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;
- c) Sicurezza Impianti<sup>8</sup>: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_; altre Di.Co. per altri impianti: \_\_\_\_\_;
- d) Tabelle Millesimali: Proprietà Generale \_\_\_\_\_ Riscaldamento \_\_\_\_\_ Ascensore \_\_\_\_\_ Acqua \_\_\_\_\_ Altre \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

<sup>1</sup> Per le persone fisiche riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. Per le persone giuridiche indicare: Denominazione Sociale, sede, C.F., P. IVA, numero d'iscrizione al REA; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita e C.F. del legale rappresentante. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

<sup>2</sup> Nel caso di più Conduttori indicare i dati anagrafici completi di tutti. Si ricorda che nel caso di conduttore persona non fisica occorre comunque indicare nell'art. 7 i nominativi delle persone che abiteranno l'alloggio.

<sup>3</sup> Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori **non** abbia cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al SEE - **Spazio Economico Europeo** (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia **apolide**, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la "**Dichiarazione di Ospitalità**" <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbricato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

<sup>4</sup> Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "*Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni*", "*Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla*" e "*Il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.*"

<sup>5</sup> Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

<sup>6</sup> Indicare quali: *soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.*

<sup>7</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "*il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: \_\_\_\_\_*" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

<sup>8</sup> In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

## Articolo 1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_\_\_<sup>9</sup> anni, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di **due anni**, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l’immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all’articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l’immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all’altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia 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, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell’ultimo canone di locazione corrisposto.

## Articolo 2

*(Canone)*

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA in data 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>10</sup>, è convenuto in € \_\_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero \_\_\_\_\_<sup>11</sup>] in n. \_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00) ciascuna, entro il giorno \_\_\_\_ di ciascun \_\_\_\_\_ solare<sup>12</sup>.

Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del \_\_\_\_%<sup>13</sup> della variazione dell’Indice ISTAT FOI, come precisato nell’articolo 10 dell’Accordo Territoriale.

## Articolo 3

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_,00=(\_\_\_\_\_/00), pari a \_\_\_\_<sup>14</sup> mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell’unità immobiliare sia dell’osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia<sup>15</sup>: \_\_\_\_\_

## Articolo 4

*(Oneri accessori)*

<sup>9</sup> Durata minima **tre anni** (**ATTENZIONE: non indicare qui “3+2” o “4+2”, ecc.** ma solo “tre”, “quattro”, ecc.). Per durate superiori ai 3 anni (4+2, 5+2, 6+2, ecc.) si ricorda di consultare l’Art. 12 – parte “Aumenti” - dell’A.T., che prevede specifici incrementi delle fasce di oscillazione.

<sup>10</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>11</sup> Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

<sup>12</sup> Il giorno di scadenza delle rate è di libera pattuizione tra le parti. Il numero di canoni di locazione anticipati che si può pattuire è invece di **max. 3 mensilità anticipate** (quindi al massimo n. 4 rate trimestrali anticipate, in ciascuna annualità contrattuale). Ciò in base all’art. 2-ter L. 351/1974 (confermato da Cass. – III Sez. Civ. – n. 5475 del 19/3/2015).

<sup>13</sup> Massimo **75%**

<sup>14</sup> Massimo **tre** mensilità.

<sup>15</sup> Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). **È necessario indicare l’importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla.** Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l’art. 12, parte “Riduzioni”, dell’Accordo Territoriale.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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’art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l’*allegato A*.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali 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. Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di € \_\_\_\_\_<sup>16</sup>, salvo conguaglio.

## Articolo 5

*(Spese di bollo e di registrazione)*

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

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all’Amministratore del condominio ai sensi dell’art. 13 legge 431 del 1998.

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

## Articolo 6

*(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant’altro dovuto anche per gli 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’art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

## Articolo 7

*(Uso)*

L’immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore<sup>17</sup> 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)*

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi<sup>18</sup>, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata o PEC almeno sei mesi prima<sup>19</sup>.

## 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.

<sup>16</sup> Indicare “mensile” o “bimestrale” o “trimestrale”, ecc. - **Non è possibile omettere il “salvo conguaglio”.**

<sup>17</sup> Se il conduttore è una persona non fisica, variare in “delle seguenti persone, a ciò destinate dal conduttore: \_\_\_\_\_” e cancellare la parte restante del comma.

<sup>18</sup> Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso “per qualunque motivo” in luogo di quello per gravi motivi.

<sup>19</sup> È possibile ridurre il termine di preavviso, ma non aumentarlo.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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 di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile<sup>20</sup>.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell’unità immobiliare, ai sensi dell’articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: \_\_\_\_\_<sup>21</sup>

#### **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 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. n. 192/05, con particolare riferimento all’art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario all’onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

#### **Articolo 13**

*(Accesso)*

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

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

#### **Articolo 14**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all’articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, emanato ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell’Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

<sup>20</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere “e dell’appartamento”.

<sup>21</sup> Oppure: “di quanto risulta dall’Allegato Verbale di Consegna”.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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 avere 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 seguente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all’Accordo definito in sede locale.

**Altre clausole:** <sup>22</sup> \_\_\_\_\_

*Letto, approvato e sottoscritto.*

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_<sup>23</sup>

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE<sup>24</sup>

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

<sup>22</sup> Spazio da usarsi ai sensi dell’art. 10, penultimo comma, dell’Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione “Altre Clausole:”, senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare “Altre Clausole:”.

<sup>23</sup> Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

<sup>24</sup> Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all’articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell’approvazione specifica, che segue).



**ALLEGATO 4.4 – CONTRATTO-TIPO**  
**ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE – TASSAZIONE ORDINARIA – ALLOGGIO NON IN CONDOMINIO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

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

Il/La Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato *locatore*,

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al/alla Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a *conduttore*<sup>3</sup>,

**CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,**

l'unità immobiliare<sup>4</sup> posta in \_\_\_\_\_, **Via** \_\_\_\_\_ **n.** \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ Scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_, composta di n. \_\_\_\_\_<sup>5</sup> vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori<sup>6</sup>: \_\_\_\_\_, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti<sup>7</sup>.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di \_\_\_\_\_, Fg. \_\_\_\_\_, Part. \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Z.C. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, V.C. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- b) prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_ che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;
- c) Sicurezza Impianti<sup>8</sup>: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_; altre Di.Co. per altri impianti: \_\_\_\_\_;
- d) Quote di competenza dell'unità immobiliare: Proprietà Generale \_\_\_\_\_ Riscaldamento \_\_\_\_\_ Ascensore \_\_\_\_\_ Acqua \_\_\_\_\_ Altre \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

<sup>1</sup> **Per le persone fisiche** riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. **Per le persone giuridiche** indicare: Denominazione Sociale, sede, C.F., P. IVA, numero d'iscrizione al REA; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita e C.F. del legale rappresentante. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

<sup>2</sup> Nel caso di più Conduttori indicare i dati anagrafici completi di tutti. Si ricorda che nel caso di conduttore persona non fisica occorre comunque indicare nell'art. 7 i nominativi delle persone che abiteranno l'alloggio.

<sup>3</sup> Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori **non** abbia cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti alla SEE - **Spazio Economico Europeo** (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia **apolide**, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la "**Dichiarazione di Ospitalità**" <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbricato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

<sup>4</sup> Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "*Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni*", "*Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla*" e "*Il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.*"

<sup>5</sup> Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

<sup>6</sup> Indicare quali: *soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.*

<sup>7</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "*il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: \_\_\_\_\_*" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

<sup>8</sup> In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.

**Contratto stipulabile per alloggi in edifici di unico proprietario (non Condominiali).**

**ATTENZIONE: Le "Note a piè di pagina" sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza.**

## **Articolo 1**

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_\_\_<sup>9</sup> **anni**, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di **due anni**, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## **Articolo 2**

*(Canone)*

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA in data 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>10</sup>, è convenuto in € \_\_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero \_\_\_\_\_<sup>11</sup>] in n. \_\_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00) ciascuna, entro il giorno \_\_\_\_\_ di ciascun \_\_\_\_\_ solare<sup>12</sup>.

Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del \_\_\_\_\_%<sup>13</sup> della variazione dell'Indice ISTAT FOI, come precisato nell'articolo 10 dell'Accordo Territoriale.

## **Articolo 3**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_,00=(\_\_\_\_\_/00), pari a \_\_\_\_\_<sup>14</sup> mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia<sup>15</sup>: \_\_\_\_\_

## **Articolo 4**

*(Oneri accessori)*

<sup>9</sup> Durata minima **tre anni** (**ATTENZIONE: non indicare qui "3+2" o "4+2", ecc.** ma solo "tre", "quattro", ecc.). Per durate superiori ai 3 anni (4+2, 5+2, 6+2, ecc.) si ricorda di consultare l'Art. 12 – parte "Aumenti" - dell'A.T., che prevede specifici incrementi delle fasce di oscillazione.

<sup>10</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>11</sup> Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

<sup>12</sup> Il giorno di scadenza delle rate è di libera pattuizione tra le parti. Il numero di canoni di locazione anticipati che si può pattuire è invece di **max. 3 mensilità anticipate** (quindi al massimo n. 4 rate trimestrali anticipate, in ciascuna annualità contrattuale). Ciò in base all'art. 2-ter L. 351/1974 (confermato da Cass. – III Sez. Civ. – n. 5475 del 19/3/2015).

<sup>13</sup> Massimo **75%**

<sup>14</sup> Massimo **tre** mensilità.

<sup>15</sup> Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). **È necessario indicare l'importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla.** Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l'art. 12, parte "Riduzioni", dell'Accordo Territoriale.

**Contratto stipulabile per alloggi in edifici di unico proprietario (non Condominiali).**

**ATTENZIONE: Le "Note a piè di pagina" sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza.**

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza sopra esposte, 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 il locatore ed 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.

Il locatore 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) .....

Il Locatore, 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 dal Locatore, 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 dal locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, al locatore, per le spese che quest'ultimo sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà del locatore 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 del locatore, 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 € ....., da corrispondere in ... rate alle seguenti scadenze:

al..... €.....

al..... €.....

al..... €.....

salvo conguaglio<sup>16</sup>.

## **Articolo 5**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

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

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

<sup>16</sup> **Non è possibile omettere il "salvo conguaglio".**

**Contratto stipulabile per alloggi in edifici di unico proprietario (non Condominiali).**

**ATTENZIONE: Le "Note a piè di pagina" sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza.**

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

## **Articolo 6**

*(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli 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'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

## **Articolo 7**

*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore<sup>17</sup> 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)*

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi<sup>18</sup>, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata o PEC almeno sei mesi prima<sup>19</sup>.

## **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 di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile<sup>20</sup>.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: \_\_\_\_\_<sup>21</sup>

## **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)*

<sup>17</sup> Se il conduttore è una persona non fisica, variare in "delle seguenti persone, a ciò destinate dal conduttore: \_\_\_\_\_" e cancellare la parte restante del comma.

<sup>18</sup> Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso "per qualunque motivo" in luogo di quello per gravi motivi.

<sup>19</sup> È possibile ridurre il termine di preavviso, ma non aumentarlo.

<sup>20</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere "e dell'appartamento".

<sup>21</sup> Oppure: "di quanto risulta dall'Allegato Verbale di Consegna".

**Contratto stipulabile per alloggi in edifici di unico proprietario (non Condominiali).**

**ATTENZIONE: Le "Note a piè di pagina" sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza.**

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 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. n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario all'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

## **Articolo 13**

*(Accesso)*

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

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

## **Articolo 14**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e 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 avere 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 seguente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/78 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.

Contratto stipulabile per alloggi in edifici di unico proprietario (non Condominiali).

**ATTENZIONE:** Le "Note a piè di pagina" sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza.

**Altre clausole:** <sup>22</sup> \_\_\_\_\_

*Letto, approvato e sottoscritto.*

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_<sup>23</sup>

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE<sup>24</sup>

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

<sup>22</sup> Spazio da usarsi ai sensi dell'art. 10, penultimo comma, dell'Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione "Altre Clausole:", senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare "Altre Clausole:".

<sup>23</sup> Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

<sup>24</sup> Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all'articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell'approvazione specifica, che segue).



**ALLEGATO 5.1 – CONTRATTO-TIPO**  
**CONTRATTO TRANSITORIO – CEDOLARE – ALLOGGIO IN CONDOMINIO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

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

Il/La Sig./Sig.ra<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato *locatore*,

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al/alla Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a *conduttore*<sup>3</sup>,

**CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,**

l'unità immobiliare<sup>4</sup> posta in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ Scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_, composta di n. \_\_\_\_\_<sup>5</sup> vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori<sup>6</sup>: \_\_\_\_\_, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti<sup>7</sup>.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di \_\_\_\_\_, Fg. \_\_\_\_\_, Part. \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Z.C. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, V.C. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- b) prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_, che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;
- c) Sicurezza Impianti<sup>8</sup>: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_; altre Di.Co. per altri impianti: \_\_\_\_\_;
- d) Tabelle Millesimali: Proprietà Generale \_\_\_\_\_ Riscaldamento \_\_\_\_\_ Ascensore \_\_\_\_\_ Acqua \_\_\_\_\_ Altre \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

<sup>2</sup> Nel caso di più Conduttori, indicare i dati anagrafici completi di tutti. Con sentenza della Cassazione, Sez. Tributaria, n. 12395 del 7/5/2024, è stata definitivamente chiarita l'ammissibilità dell'opzione per la Cedolare Secca da parte di locatori persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, **a prescindere dalla natura dei conduttori**. Si ricorda che nel caso di conduttore persona non fisica occorre comunque indicare nell'art. 9 i nominativi delle persone che abiteranno l'alloggio.

<sup>3</sup> Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori **non** abbia cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al **SEE - Spazio Economico Europeo** (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia **apolide**, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la "**Dichiarazione di Ospitalità**" <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbricato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

<sup>4</sup> Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "**Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni**", "**Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla**" e "**Il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.**"

<sup>5</sup> Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

<sup>6</sup> Indicare quali: *soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.*

<sup>7</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "**il cui utilizzo è regolato nel seguente modo:** \_\_\_\_\_" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

<sup>8</sup> In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_\_<sup>9</sup> mesi, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, allorché, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

### Articolo 2

*(Esigenza del locatore/conduttore)*

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 CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA sottoscritto il 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>10</sup>,

### DICHIARA

la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto<sup>11</sup> \_\_\_\_\_, e che

### DOCUMENTA

allegando \_\_\_\_\_<sup>12</sup>.

### Articolo 3

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

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

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

### Articolo 4

*(Canone)*

Essendo «Comune1» un Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell’ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA sottoscritto il 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>13</sup>, è convenuto in € \_\_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00)<sup>14</sup> che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero \_\_\_\_\_<sup>15</sup>] in n. \_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00) ciascuna, entro il giorno \_\_\_\_ di ciascun \_\_\_\_\_ solare<sup>16</sup>.

Il locatore dichiara che intende avvalersi dell’opzione di cui all’art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23, assoggettando il

<sup>9</sup> Durata massima **18 mesi**.

<sup>10</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>11</sup> Si consulti attentamente l’art. 17 dell’Accordo Territoriale. Nel caso di dubbi sulla validità dell’esigenza di transitorietà che si intende invocare in Contratto o sul modo di documentarla, consultarsi con la propria O.S. **prima** di stipulare il Contratto. Nel caso di impossibilità di utilizzo dell’art. 17, in applicazione dell’art. 18 occorre chiedere un supporto bilaterale.

<sup>12</sup> Gli allegati contenenti la documentazione giustificativa sono parte integrante ed essenziale del Contratto, tranne nel caso di cui all’art. 18 dell’A.T.

<sup>13</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>14</sup> Indicare il canone complessivo per l’intero Contratto, anche se superiore ai 12 mesi.

<sup>15</sup> Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

<sup>16</sup> Il giorno di scadenza delle rate è di libera pattuizione tra le parti. Il numero di canoni di locazione anticipati che si può pattuire è invece di **max. 3 mensilità anticipate** (ad esempio, per un Contratto che abbia durata massima di 18 mesi, si possono pattuire al massimo n. 6 rate trimestrali anticipate). Ciò in base all’art. 2-ter L. 351/1974 (confermato da Cass. – III Sez. Civ. – n. 5475 del 19/3/2015).

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

canone di locazione ad un’imposta, operata nella forma della Cedolare Secca, sostitutiva dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul presente contratto. Ai sensi del D.M. 16/01/2017 e dell’articolo 14 dell’Accordo Territoriale, il locatore non ha facoltà di adeguamento ISTAT del canone, a prescindere dall’opzione indicata nel comma precedente.

## Articolo 5

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_, pari a n. \_\_\_\_<sup>17</sup> mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell’unità immobiliare e dell’osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:<sup>18</sup> \_\_\_\_\_

## Articolo 6

*(Oneri accessori)*

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

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

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l’indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione.

Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l’amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell’anno precedente.

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

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di € \_\_\_\_ .....<sup>19</sup>, salvo conguaglio.

## Articolo 7

*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore, ma nel caso specifico, avendo il locatore optato per l’applicazione della Cedolare Secca fin dalla stipula, non sono dovute imposte di bollo e registro sul contratto.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all’Amministratore del Condominio ai sensi dell’art. 13 legge 431 del 1998.

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

## Articolo 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.

<sup>17</sup> Massimo 3.

<sup>18</sup> Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). **È necessario indicare l’importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla.** Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l’art. 16, parte “Riduzioni”, dell’Accordo Territoriale.

<sup>19</sup> Indicare “mensile” o “bimestrale” o “trimestrale”, ecc. – **Non è possibile omettere il “salvo conguaglio”.**

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

## **Articolo 9**

*(Uso)*

L’immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore<sup>20</sup> e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: \_\_\_\_\_.

Salvo espresso 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<sup>21</sup> dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno \_\_\_\_\_ prima.

## **Articolo 11**

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l’unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all’uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare nello stato in cui l’ha ricevuta, salvo il deperimento d’uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell’assemblea dei condomini.

È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile<sup>22</sup>.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell’unità immobiliare, ai sensi dell’articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: \_\_\_\_\_<sup>23</sup>

## **Articolo 12**

*(Modifiche e danni)*

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

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

## **Articolo 13**

*(Assemblee)*

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

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

## **Articolo 14**

*(Impianti)*

<sup>20</sup> Se il conduttore è una persona non fisica, variare in “delle seguenti persone, a ciò destinate dal conduttore: \_\_\_\_\_” e cancellare la parte restante del comma.

<sup>21</sup> Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso “per qualunque motivo” in luogo di quello per gravi motivi.

<sup>22</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere “e dell’appartamento”.

<sup>23</sup> Oppure: “di quanto risulta dall’Allegato Verbale di Consegna”.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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

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

### **Articolo 15**

*(Accesso)*

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

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

### **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:**<sup>24</sup> \_\_\_\_\_

*Letto, approvato e sottoscritto.*

\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_<sup>25</sup>

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Spazio da usarsi ai sensi dell’art. 14, penultimo comma, dell’Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione “Altre Clausole:”, senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare “Altre Clausole:”.

<sup>25</sup> Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

<sup>26</sup> Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all’articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell’approvazione specifica, che segue).

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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 (*Inadempimento delle modalità di stipula*), 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

---

---

**FE.N.I.T.**  
SINDACATO INQUILINI  
RICONOSCIUTO DAL M.I.T.  
**ADESIONE**  
ACCORDO TERRITORIALE



**ALLEGATO 5.2 – CONTRATTO-TIPO**  
**CONTRATTO TRANSITORIO – CEDOLARE – ALLOGGIO NON IN CONDOMINIO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

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

Il/La Sig./Sig.ra<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato *locatore*,

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al/alla Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a *conduttore*<sup>3</sup>,

**CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,**

l'unità immobiliare<sup>4</sup> posta in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ Scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_, composta di n. \_\_\_\_\_<sup>5</sup> vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori<sup>6</sup>: \_\_\_\_\_, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti<sup>7</sup>.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di \_\_\_\_\_, Fg. \_\_\_\_\_, Part. \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Z.C. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, V.C. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- b) prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_, che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;
- c) Sicurezza Impianti<sup>8</sup>: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_; altre Di.Co. per altri impianti: \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

<sup>2</sup> Nel caso di più Conduttori, indicare i dati anagrafici completi di tutti. Con sentenza della Cassazione, Sez. Tributaria, n. 12395 del 7/5/2024, è stata definitivamente chiarita l'ammissibilità dell'opzione per la Cedolare Secca da parte di locatori persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, **a prescindere dalla natura dei conduttori**. Si ricorda che nel caso di conduttore persona non fisica occorre comunque indicare nell'art. 9 i nominativi delle persone che abiteranno l'alloggio.

<sup>3</sup> Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori **non** **abbia** cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al **SEE - Spazio Economico Europeo** (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia **apolide**, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la **"Dichiarazione di Ospitalità"** <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbricato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

<sup>4</sup> Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni", "Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla" e "Il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie."

<sup>5</sup> Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

<sup>6</sup> Indicare quali: *soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.*

<sup>7</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: \_\_\_\_\_" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

<sup>8</sup> In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

d) Quote di competenza dell’unità immobiliare: Proprietà Generale \_\_\_\_\_ Riscaldamento \_\_\_\_\_  
Ascensore \_\_\_\_\_ Acqua \_\_\_\_\_ Altre \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_\_<sup>9</sup> mesi, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, allorché, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

### Articolo 2

*(Esigenza del locatore/conduttore)*

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 CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA sottoscritto il 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>10</sup>,

### DICHIARA

la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto<sup>11</sup> \_\_\_\_\_, e che

### DOCUMENTA

allegando \_\_\_\_\_<sup>12</sup>.

### Articolo 3

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

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

In ogni caso, ove il locatore abbia 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.

### Articolo 4

*(Canone)*

Essendo «Comune1» un Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell’ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA sottoscritto il 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>13</sup> è convenuto in € \_\_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00)<sup>14</sup> che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero \_\_\_\_\_<sup>15</sup>] in n. \_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00) ciascuna, entro il giorno \_\_\_\_ di ciascun \_\_\_\_\_ solare<sup>16</sup>.

<sup>9</sup> Durata massima **18 mesi**.

<sup>10</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>11</sup> Si consulti attentamente l’art. 17 dell’Accordo Territoriale. Nel caso di dubbi sulla validità dell’esigenza di transitorietà che si intende invocare in Contratto o sul modo di documentarla, consultarsi con la propria O.S. **prima** di stipulare il Contratto. Nel caso di impossibilità di utilizzo dell’art. 17, in applicazione dell’art. 18 occorre chiedere un supporto bilaterale.

<sup>12</sup> Gli allegati contenenti la documentazione giustificativa sono parte integrante ed essenziale del Contratto, tranne nel caso di cui all’art. 18 dell’A.T.

<sup>13</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>14</sup> Indicare il canone complessivo per l’intero Contratto, anche se superiore ai 12 mesi.

<sup>15</sup> Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

<sup>16</sup> Il giorno di scadenza delle rate è di libera pattuizione tra le parti. Il numero di canoni di locazione anticipati che si può pattuire è invece di **max. 3 mensilità anticipate** (ad esempio, per un Contratto che abbia durata massima di 18 mesi, si possono

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Il locatore dichiara che intende avvalersi dell’opzione di cui all’art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23, assoggettando il canone di locazione ad un’imposta, operata nella forma della Cedolare Secca, sostitutiva dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul presente contratto, salvo revoca.

Ai sensi del D.M. 16/01/2017 e dell’articolo 14 dell’Accordo Territoriale, il locatore non ha facoltà di adeguamento ISTAT del canone, a prescindere dall’opzione indicata nel comma precedente.

## Articolo 5

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_, pari a n. \_\_\_\_<sup>17</sup> mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell’unità immobiliare e dell’osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:<sup>18</sup> \_\_\_\_\_

## Articolo 6

*(Oneri accessori)*

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza sopra espresse, 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 il locatore ed 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.

Il locatore 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) .....

Il Locatore, 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 dal Locatore, 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 16 del presente contratto.

---

pattuire al massimo n. 6 rate trimestrali anticipate). Ciò in base all’art. 2-ter L. 351/1974 (confermato da Cass. – III Sez. Civ. – n. 5475 del 19/3/2015).

<sup>17</sup> Massimo 3.

<sup>18</sup> Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). **È necessario indicare l’importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla.** Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l’art. 16, parte “Riduzioni”, dell’Accordo Territoriale.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dal locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l’immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, al locatore, per le spese che quest’ultimo sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà del locatore 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 del locatore, 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 € ....., da corrispondere in ... rate alle seguenti scadenze:

al..... €.....

al..... €.....

al..... €.....

salvo conguaglio<sup>19</sup>.

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

### Articolo 7

*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore, ma nel caso specifico, avendo il locatore optato per l’applicazione della Cedolare Secca fin dalla stipula, non sono dovute imposte di bollo e registro sul contratto.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all’Amministratore del Condominio ai sensi dell’art. 13 legge 431 del 1998.

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

### Articolo 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<sup>20</sup> e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: \_\_\_\_\_.

Salvo espresso 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<sup>21</sup> dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno \_\_\_\_\_ prima.

<sup>19</sup> **Non è possibile omettere il “salvo conguaglio”.**

<sup>20</sup> Se il conduttore è una persona non fisica, variare in “delle seguenti persone, a ciò destinate dal conduttore: \_\_\_\_\_” e cancellare la parte restante del comma.

<sup>21</sup> Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso “per qualunque motivo” in luogo di quello per gravi motivi.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

## Articolo 11

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l’unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all’uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare nello stato in cui l’ha ricevuta, salvo il deperimento d’uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell’assemblea dei condomini.

È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile<sup>22</sup>.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell’unità immobiliare, ai sensi dell’articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: \_\_\_\_\_<sup>23</sup>

## Articolo 12

*(Modifiche e danni)*

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

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

## Articolo 13

*(Assemblee)*

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

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

## Articolo 14

*(Impianti)*

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

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

## Articolo 15

*(Accesso)*

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

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

## Articolo 16

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

<sup>22</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere “e dell’appartamento”.

<sup>23</sup> Oppure: “di quanto risulta dall’Allegato Verbale di Consegna”.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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 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 alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all’Accordo territoriale.

**Altre Clausole:**<sup>24</sup> \_\_\_\_\_

*Letto, approvato e sottoscritto.*

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_<sup>25</sup>

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE<sup>26</sup>

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 (*Inadempimento delle modalità di stipula*), 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

<sup>24</sup> Spazio da usarsi ai sensi dell’art. 14, penultimo comma, dell’Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione “Altre Clausole:”, senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare “Altre Clausole:”.

<sup>25</sup> Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

<sup>26</sup> Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all’articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell’approvazione specifica, che segue).



**ALLEGATO 5.3 – CONTRATTO-TIPO**  
**CONTRATTO TRANSITORIO – TASSAZIONE ORDINARIA – ALLOGGIO IN CONDOMINIO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

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

Il/La Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito  
denominato *locatore*,

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al/alla Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,  
identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida  
fino al \_\_\_\_\_, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a *conduttore*<sup>3</sup>,

**CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,**

l'unità immobiliare<sup>4</sup> posta in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_  
Scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_, composta di n. \_\_\_\_\_<sup>5</sup> vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori<sup>6</sup>:  
\_\_\_\_\_, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti<sup>7</sup>.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di \_\_\_\_\_, Fg. \_\_\_\_\_, Part. \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Z.C. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, V.C. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- b) prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_, che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;
- c) Sicurezza Impianti<sup>8</sup>: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_; altre Di.Co. per altri impianti: \_\_\_\_\_;
- d) Tabelle Millesimali: Proprietà Generale \_\_\_\_\_ Riscaldamento \_\_\_\_\_ Ascensore \_\_\_\_\_ Acqua \_\_\_\_\_ Altre \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

<sup>1</sup> Per le persone fisiche riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. Per le persone giuridiche indicare: Denominazione Sociale, sede, C.F., P. IVA, numero d'iscrizione al REA; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita e C.F. del legale rappresentante. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

<sup>2</sup> Nel caso di più Conduttori indicare i dati anagrafici completi di tutti. Si ricorda che nel caso di conduttore persona non fisica occorre comunque indicare nell'art. 9 i nominativi delle persone che abiteranno l'alloggio.

<sup>3</sup> Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori **non** abbia cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al SEE - Spazio Economico Europeo (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia **apolide**, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la "Dichiarazione di Ospitalità" <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbricato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

<sup>4</sup> Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni", "Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla" e "Il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie."

<sup>5</sup> Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

<sup>6</sup> Indicare quali: soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.

<sup>7</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: \_\_\_\_\_" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

<sup>8</sup> In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

## Articolo 1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_\_<sup>9</sup> mesi, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, allorché, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

## Articolo 2

*(Esigenza del locatore/conduttore)*

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 CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA sottoscritto il 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>10</sup>,

### DICHIARA

la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto<sup>11</sup> \_\_\_\_\_, e che

### DOCUMENTA

allegando \_\_\_\_\_<sup>12</sup>.

## Articolo 3

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

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

In ogni caso, ove il locatore abbia 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.

## Articolo 4

*(Canone)*

Essendo «Comune1» un Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell’ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA sottoscritto il 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>13</sup>, è convenuto in € \_\_\_\_\_ = (\_\_\_\_\_/00)<sup>14</sup> che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero \_\_\_\_\_<sup>15</sup>] in n. \_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ = (\_\_\_\_\_/00) ciascuna, entro il giorno \_\_\_\_ di ciascun \_\_\_\_\_ solare<sup>16</sup>.

Ai sensi del D.M. 16/01/2017 e dell’articolo 14 dell’Accordo Territoriale, il locatore non ha facoltà di adeguamento ISTAT del canone.

<sup>9</sup> Durata massima **18 mesi**.

<sup>10</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>11</sup> Si consulti attentamente l’art. 17 dell’Accordo Territoriale. Nel caso di dubbi sulla validità dell’esigenza di transitorietà che si intende invocare in Contratto o sul modo di documentarla, consultarsi con la propria O.S. **prima** di stipulare il Contratto. Nel caso di impossibilità di utilizzo dell’art. 17, in applicazione dell’art. 18 occorre chiedere un supporto bilaterale.

<sup>12</sup> Gli allegati contenenti la documentazione giustificativa sono parte integrante ed essenziale del Contratto, tranne nel caso di cui all’art. 18 dell’A.T.

<sup>13</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>14</sup> Indicare il canone complessivo per l’intero Contratto, anche se superiore ai 12 mesi.

<sup>15</sup> Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

<sup>16</sup> Il giorno di scadenza delle rate è di libera pattuizione tra le parti. Il numero di canoni di locazione anticipati che si può pattuire è invece di **max. 3 mensilità anticipate** (ad esempio, per un Contratto che abbia durata massima di 18 mesi, si possono pattuire al massimo n. 6 rate trimestrali anticipate). Ciò in base all’art. 2-ter L. 351/1974 (confermato da Cass. – III Sez. Civ. – n. 5475 del 19/3/2015).

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

## Articolo 5

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_, pari a n. \_\_\_\_<sup>17</sup> mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell’unità immobiliare e dell’osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:<sup>18</sup> \_\_\_\_\_

## Articolo 6

*(Oneri accessori)*

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

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

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l’indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione.

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

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

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di € \_\_\_\_ .....<sup>19</sup>, salvo conguaglio.

## Articolo 7

*(Spese di bollo e registrazione)*

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

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all’Amministratore del Condominio ai sensi dell’art. 13 legge 431 del 1998.

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

## Articolo 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<sup>20</sup> e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: \_\_\_\_\_.

<sup>17</sup> Massimo 3.

<sup>18</sup> Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). **È necessario indicare l’importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla.** Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l’art. 16, parte “Riduzioni”, dell’Accordo Territoriale.

<sup>19</sup> Indicare “mensile” o “bimestrale” o “trimestrale”, ecc. – **Non è possibile omettere il “salvo conguaglio”.**

<sup>20</sup> Se il conduttore è una persona non fisica, variare in “delle seguenti persone, a ciò destinate dal conduttore: \_\_\_\_\_” e cancellare la parte restante del comma.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Salvo espresso 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<sup>21</sup> dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno \_\_\_\_\_ prima.

#### **Articolo 11**

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l’unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all’uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare nello stato in cui l’ha ricevuta, salvo il deterioramento 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<sup>22</sup>.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell’unità immobiliare, ai sensi dell’articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: \_\_\_\_\_<sup>23</sup>

#### **Articolo 12**

*(Modifiche e danni)*

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

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

#### **Articolo 13**

*(Assemblee)*

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

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

#### **Articolo 14**

*(Impianti)*

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

<sup>21</sup> Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso “per qualunque motivo” in luogo di quello per gravi motivi.

<sup>22</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere “e dell’appartamento”.

<sup>23</sup> Oppure: “di quanto risulta dall’Allegato Verbale di Consegna”.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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

### **Articolo 15**

*(Accesso)*

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

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

### **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 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 alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all’Accordo territoriale.

**Altre Clausole:**<sup>24</sup> \_\_\_\_\_

*Letto, approvato e sottoscritto.*

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_<sup>25</sup>

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Spazio da usarsi ai sensi dell’art. 14, penultimo comma, dell’Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione “Altre Clausole:”, senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare “Altre Clausole:”.

<sup>25</sup> Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

<sup>26</sup> Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all’articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell’approvazione specifica, che segue).

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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 (*Inadempimento delle modalità di stipula*), 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

**FE.N.I.T.**  
SINDACATO INQUILINI  
RICONOSCIUTO DAL M.I.T.  
**ADESIONE**  
ACCORDO TERRITORIALE



**ALLEGATO 5.4 – CONTRATTO-TIPO**  
**CONTRATTO TRANSITORIO – TASSAZIONE ORDINARIA – ALLOGGIO NON IN CONDOMINIO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

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

Il/La Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito  
denominato *locatore*,

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al/alla Sig./Sig.ra/Società/Ente<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,  
identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida  
fino al \_\_\_\_\_, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a *conduttore*<sup>3</sup>,

**CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,**

l'unità immobiliare<sup>4</sup> posta in \_\_\_\_\_, **Via** \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_  
Scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_, composta di n. \_\_\_\_\_<sup>5</sup> vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori<sup>6</sup>:  
\_\_\_\_\_, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti<sup>7</sup>.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di \_\_\_\_\_, Fg. \_\_\_\_\_, Part. \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Z.C. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, V.C. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- b) prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_, che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;
- c) Sicurezza Impianti<sup>8</sup>: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_; altre Di.Co. per altri impianti: \_\_\_\_\_;
- d) Quote di competenza dell'unità immobiliare: Proprietà Generale \_\_\_\_\_ Riscaldamento \_\_\_\_\_ Ascensore \_\_\_\_\_ Acqua \_\_\_\_\_ Altre \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

<sup>1</sup> Per le persone fisiche riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. Per le persone giuridiche indicare: Denominazione Sociale, sede, C.F., P. IVA, numero d'iscrizione al REA; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita e C.F. del legale rappresentante. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

<sup>2</sup> Nel caso di più Conduttori indicare i dati anagrafici completi di tutti. Si ricorda che nel caso di conduttore persona non fisica occorre comunque indicare nell'art. 9 i nominativi delle persone che abiteranno l'alloggio.

<sup>3</sup> Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori **non** abbia cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al SEE - Spazio Economico Europeo (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia **apolide**, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la "Dichiarazione di Ospitalità" <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbricato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

<sup>4</sup> Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni", "Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla" e "Il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie."

<sup>5</sup> Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

<sup>6</sup> Indicare quali: soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.

<sup>7</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: \_\_\_\_\_" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

<sup>8</sup> In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

## Articolo 1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_\_<sup>9</sup> mesi, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, allorché, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

## Articolo 2

*(Esigenza del locatore/conduttore)*

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 CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA sottoscritto il 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>10</sup>,

### DICHIARA

la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto \_\_\_\_\_, e che

### DOCUMENTA

allegando \_\_\_\_\_<sup>11</sup>.

## Articolo 3

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

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

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

## Articolo 4

*(Canone)*

Essendo «Comune1» un Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell’ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra CONFABITARE, UNIONCASA ed ASSOCASA sottoscritto il 21/06/2024 e depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ - Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>12</sup>, è convenuto in € \_\_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00)<sup>13</sup> che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero \_\_\_\_\_<sup>14</sup>] in n. \_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_=(\_\_\_\_\_/00) ciascuna, entro il giorno \_\_\_\_ di ciascun \_\_\_\_\_ solare<sup>15</sup>.

Ai sensi del D.M. 16/01/2017 e dell’articolo 14 dell’Accordo Territoriale, il locatore non ha facoltà di adeguamento ISTAT del canone.

## Articolo 5

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

<sup>9</sup> Durata massima **18 mesi**.

<sup>10</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>11</sup> Gli allegati contenenti la documentazione giustificativa sono parte integrante ed essenziale del Contratto, tranne nel caso di cui all’art. 18 dell’A.T.

<sup>12</sup> Il Comune potrebbe non aver rilasciato un numero di Protocollo. Chiedere le informazioni alla propria O.S.

<sup>13</sup> Indicare il canone complessivo per l’intero Contratto, anche se superiore ai 12 mesi.

<sup>14</sup> Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

<sup>15</sup> Il giorno di scadenza delle rate è di libera pattuizione tra le parti. Il numero di canoni di locazione anticipati che si può pattuire è invece di **max. 3 mensilità anticipate** (ad esempio, per un Contratto che abbia durata massima di 18 mesi, si possono pattuire al massimo n. 6 rate trimestrali anticipate). Ciò in base all’art. 2-ter L. 351/1974 (confermato da Cass. – III Sez. Civ. – n. 5475 del 19/3/2015).

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_, pari a n. \_\_\_\_<sup>16</sup> mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell’unità immobiliare e dell’osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:<sup>17</sup> \_\_\_\_\_

## Articolo 6

*(Oneri accessori)*

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza sopra esposte, 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 il locatore ed 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.

Il locatore 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) .....

Il Locatore, 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 dal Locatore, 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 16 del presente contratto.

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

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, al locatore, per le spese che quest’ultimo sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà del locatore 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 del locatore, 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 € ....., da corrispondere in ... rate alle seguenti scadenze:

<sup>16</sup> Massimo 3.

<sup>17</sup> Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). **È necessario indicare l’importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla.** Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l’art. 16, parte “Riduzioni”, dell’Accordo Territoriale.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

al..... €.....  
al..... €.....  
al..... €.....

salvo conguaglio<sup>18</sup>.

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

### **Articolo 7**

*(Spese di bollo e registrazione)*

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

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all’Amministratore del Condominio ai sensi dell’art. 13 legge 431 del 1998.

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

### **Articolo 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<sup>19</sup> e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: \_\_\_\_\_.

Salvo espresso 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<sup>20</sup> dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno \_\_\_\_\_ prima.

### **Articolo 11**

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l’unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all’uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare nello stato in cui l’ha ricevuta, salvo il deperimento d’uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell’assemblea dei condomini.

È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile<sup>21</sup>.

<sup>18</sup> **Non è possibile omettere il “salvo conguaglio”.**

<sup>19</sup> Se il conduttore è una persona non fisica, variare in “delle seguenti persone, a ciò destinate dal conduttore: \_\_\_\_\_” e cancellare la parte restante del comma.

<sup>20</sup> Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso “per qualunque motivo” in luogo di quello per gravi motivi.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell’unità immobiliare, ai sensi dell’articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: \_\_\_\_\_<sup>22</sup>

## **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**

*(Assemblea)*

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

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

## **Articolo 14**

*(Impianti)*

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

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

## **Articolo 15**

*(Accesso)*

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

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

## **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)*

---

<sup>21</sup> Nel caso di locazione parziale, aggiungere “e dell’appartamento”.

<sup>22</sup> Oppure: “di quanto risulta dall’Allegato Verbale di Consegna”.

**ATTENZIONE:** Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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 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 alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all’Accordo territoriale.

**Altre Clausole:**<sup>23</sup> \_\_\_\_\_

*Letto, approvato e sottoscritto.*

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_<sup>24</sup>

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE<sup>25</sup>

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 (*Inadempimento delle modalità di stipula*), 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

<sup>23</sup> Spazio da usarsi ai sensi dell’art. 14, penultimo comma, dell’Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione “Altre Clausole:”, senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare “Altre Clausole:”.

<sup>24</sup> Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

<sup>25</sup> Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all’articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell’approvazione specifica, che segue).



Testo Conforme all'Allegato D al D.M. 16/1/2017

## TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

### ASCENSORE

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

### AUTOCLAVE

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

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

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

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

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

### **IMPIANTI SPORTIVI**

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

### **IMPIANTO ANTINCENDIO**

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

### **IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE**

#### **DATI INFORMATIVI**

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

### **PARTI COMUNI**

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

### **PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

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

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

### **PORTIERATO**

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

### **PULIZIA**

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

### **SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

### **LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore

**Testo Conforme all'Allegato E al D.M. 16/1/2017**

**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 di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.





# FE.N.IT.

FEDERAZIONE NAZIONALE  
INQUILINI & TERRITORIO

**Sindacato Inquilini**

riconosciuto dal M.I.T.

Approvato dagli Organismi  
Statutari della Confederazione  
emanante nella seduta  
del 21 Marzo 2024  
Verbale n. 70  
Delibera n. 1

# FE.N.I.T.

## Federazione Nazionale Inquilini & Territorio

E

COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Protocollo N. 0023214/2025 del 07/07/2025

**FE.N.I.T.**

Sindacato Inquilini  
riconosciuto dal M.I.T.

Via A. Bargoni, 78 - 00153 Roma

segreteria nazionale.inquilini@fenit.eu

C.F.: 97860730585



## STATUTO

### FE.N.I.T.

#### FEDERAZIONE NAZIONALE INQUILINI & TERRITORIO

##### ART. 1 – COSTITUZIONE

Promossa da CONF.I.A.L. – Confederazione Italiana Autonomi Lavoratori, con sede in Roma, con delibera n. 1, verbale n. 39, del 04/06/2020 è costituita ai sensi delle norme di diritto comune e specificatamente dagli artt. 36, 37, 38 del c.c., la FE.N.I.T. "Federazione Nazionale Inquilini & Territorio" (d'ora in poi FE.N.I.T.), aderente alla CONF.I.A.L., della quale è parte e struttura inscindibile. Quest'ultima con delibera n. 1, verbale n. 70 del 21/03/2024, ha approvato, per come previsto, le modifiche allo statuto della FE.N.I.T. Nazionale precedentemente depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 23/10/2020 con il N. 2922, serie III.

Il presente statuto sostituisce completamente ad ogni fine ed effetto di legge, in quanto conforme e non in contrasto con lo statuto della CONF.I.A.L. che, con la superiore delibera, ha emanato la FE.N.I.T. - Federazione Nazionale Inquilini & Territorio.

La FE.N.I.T. è l'Organizzazione sindacale degli inquilini, assegnatari E.R.P., dei piccoli proprietari di immobili senza scopo di lucro e dei senza casa, nonché la Federazione di settore della CONF.I.A.L. che si occupa delle politiche abitative, della salvaguardia del territorio e delle mutazioni climatiche, nonché della dignità dell'abitare dei cittadini italiani e stranieri senza casa.

La FE.N.I.T. quale parte e struttura inscindibile della Confederazione Italiana Autonomi Lavoratori (CONF.I.A.L.), ne condivide pienamente le finalità e i principi informatori a base democratica e ne rispetta lo Statuto, il Codice Etico, la Carta dei Valori, il Regolamento di attuazione dello Statuto e i suoi ordinamenti.

La Federazione è strutturata anche livello territoriale attraverso apposito statuto non in contrasto con quello nazionale e per questo redatto dalla segreteria nazionale e può avere, ove autorizzate dalla segreteria nazionale, articolazioni di coordinamento a livello provinciale e regionale. L'attivazione dei livelli di rappresentanza effettiva sui territori è regolamentata dalla segreteria nazionale attraverso il regolamento di attuazione del presente statuto. FE.N.I.T. è un'associazione sindacale di rappresentanza del settore inquilini, nonché di protezione sociale delle persone che si



trovano a confrontarsi con le problematiche dell'ambiente, della casa, del territorio, delle mutazioni climatiche, nonché della sostenibilità integrata tra iniziativa abitativa ed ambientale per la transizione eco-compatibile. Persegue l'obiettivo di costituire un punto di riferimento autonomo, unitario, indipendente e rispettoso delle diversità di natura politica, sociale, religiosa, razziale, sessuale, culturale, capace di contemplare le esigenze di tutti i portatori di bisogni primari attivi, in primis quelli della dignità dell'abitare, a partire dal miglioramento delle condizioni abitative anche al fine di assicurare il pieno rispetto del principio delle pari opportunità abitative tra cittadini comunitari ed extracomunitari.

Può istituire anche in partnership e attraverso la bilateralità - anche con organizzazioni rappresentative della proprietà - specifici Enti Bilaterali, Osservatori e Centri Studi sulle politiche abitative, sulle mutazioni climatiche e territorio, nonché sul valore della proprietà. Può dotarsi di apposito sito, portale, pagine social, nonché di una testata specifica e newsletter, con l'intento di diffondere le proprie attività, servizi, linea editoriale della Federazione nazionale e territoriali.

Con la celebrazione del 1° Congresso Nazionale costituente e di quelli territoriali a qualsiasi livello, per come normati dal presente statuto e dal regolamento di attuazione, per come previsto dall'art 1 dello Statuto Confederale della Conf.I.A.L. e nel rispetto di ogni sua norma e Regolamenti attuativi, nonché delle norme del presente Statuto, la Federazione Nazionale e quelle territoriali, ai vari livelli, acquisiscono autonomia amministrativa, finanziaria, patrimoniale e organizzativa e si dotano di specifico Codice Fiscale, nonché dello Statuto della struttura di riferimento, predisposto dalla segreteria nazionale, al fine di evitare possibili contrasti tra le diverse norme sia con lo statuto della Federazione nazionale che della Confederazione che l'ha emanata.

Il verbale dell'Assemblea congressuale costituente della struttura di federazione, a qualsiasi livello, assume la valenza di atto costitutivo della struttura elettiva di riferimento. Nelle more della celebrazione dei congressi il verbale di approvazione dello statuto territoriale predisposto dalla Segreteria nazionale, controfirmato dal Segretario nazionale responsabile FE.N.I.T. ha valore costituente degli organismi reggenti della struttura territoriale di riferimento anche ai fini della individuazione e rappresentanza del responsabile legale in esso indicato, su nomina della Segreteria nazionale.



La FE.N.I.T. utilizza esclusivamente i servizi della Confederazione CONF.I.A.L. e qualora quest'ultima non disponga direttamente di taluni di essi, la Federazione dovrà utilizzare esclusivamente i servizi predisposti attraverso convenzioni sottoscritte dalla Confederazione a livello nazionale, alla quale li potrà anche proporre.

La FE.N.I.T. ha sede legale in Roma e può stabilire previa delibera degli organismi statutari una propria sede organizzativa in altra località.

#### ART. 2 - FINI

La FE.N.I.T. in accordo con i principi programmatici e gli scopi della CONF.I.A.L., si propone come obiettivi particolari di:

1. promuovere, in seno alla Confederazione, sul territorio nazionale ed in tutte le sedi istituzionali deputate, ogni azione tendente a sensibilizzare l'attenzione sulle peculiarità e difficoltà del mondo degli inquilini, assegnatari di E.R.P., piccoli proprietari e dei senza casa, in particolare quelle relative ai bisogni abitativi, alla salvaguardia ambientale e della sostenibilità abitativa relativamente ai nuovi materiali non nocivi alla salute e all'ambiente, al welfare della sua base associativa e a ogni forma di protezione sociale ed economica di essa;
2. tutelare e promuovere i seguenti diritti fondamentali: diritto a una casa dignitosa e a norma, ecosostenibile e adeguata alle esigenze familiari, nonché a costi sostenibili; diritto all'affitto equo e/o alla stabilità dell'abitazione;
3. diritto ad usufruire di servizi qualitativamente adeguati e facilmente accessibili, sia diretti che in convenzione;
4. diritto ad un ambiente domestico esente da ogni pericolo all'incolumità personale, con particolare riferimento ai bambini, anziani e ai portatori di handicap attraverso concrete azioni e campagne mirate all'abbattimento di ogni barriera architettonica per garantire la libertà di mobilità a tutti i cittadini;
5. garantire, sia sul territorio nazionale, l'informazione e l'assistenza legale sull'intera materia, sulle normative vigenti, nonché sulla sicurezza sociale e le condizioni economiche e personali degli associati e degli assistiti;
6. garantire un sistema di tutele atte a fronteggiare i bisogni abitativi primari di tutti gli inquilini e i cittadini in genere, nonché assegnatari di E.R.P., piccoli





proprietari senza scopo di lucro, principalmente di coloro che versano in condizioni di disagio economico e/o povertà assoluta, promuovendo campagne e azioni tese ad assicurare il diritto ad una abitazione dignitosa, nonché la giusta ed efficace assistenza primaria;

7. proporre e perseguire iniziative legislative, sociali, culturali atte a promuovere e custodire i diritti attuali degli associati e degli assistiti e migliorarne le condizioni future;
8. offrire i servizi sindacali propri, quali assistenza e tutela per la redazione e asseverazione dei Contratti di locazione e di quelli a canone concordato previsti dalla Legge 431/1998 e s.m.i. o in convenzione, in particolare quelli fiscali e previdenziali della Confederazione emanante la FE.N.I.T. al fine di snellire e facilitare il rapporto tra il cittadino/inquilino e gli Enti preposti.

## **DIRITTI E DOVERI DEGLI ISCRITTI**

### **ART. 3 – PLATEA - REQUISITI E ATTRIBUZIONI**

Le modalità di adesione a FEN.I.T., a tutti i livelli, si distinguono attraverso il diverso status di associato e di tesserato.

Si acquisisce lo status di associato anche semplicemente chiedendo la tutela gratuita tramite consulenza in materia abitativa o di altri servizi fiscali o previdenziali o tutela consumatori all'interno delle sedi FE.N.I.T. e CONF.I.A.L. sul territorio. La qualifica di associato è a tempo indeterminato, salvo espressa richiesta scritta di cancellazione da parte dello stesso.

Il tesserato aderisce invece a FE.N.I.T. attraverso richiesta di adesione e rilascio di attestato di iscrizione o a mezzo sottoscrizione di delega con trattenuta mensile su contratti di locazione E.R.P., in quanto assegnatari con contestuale consegna della tessera numerata stabilita dalla Federazione nazionale. La tessera ha durata annuale e precisamente dal 1 Gennaio al 31 Dicembre dell'anno di riferimento e può essere rinnovata ogni anno. I tesserati partecipano con il metodo democratico assunto dalla FE.N.I.T. alla sua vita politica ed organizzativa a tutti i livelli, anche esprimendo, ove previsto dalle norme statutarie, il diritto di voto, con le modalità previste dai suoi regolamenti al fine di assicurare il necessario processo e livelli di democrazia interna. Possono aderire nelle due forme alla FE.N.I.T. tutti gli inquilini, gli assegnatari



E.R.P., i piccoli proprietari senza scopo di lucro e tutti i soggetti portatori di bisogni abitativi primari, nonché attraverso processi di affiliazione anche associazioni e cittadini impegnati sui temi ambientali e delle politiche abitative. Le modalità di iscrizione e le quote associative stabilite sono contenute nel Regolamento di attuazione dello Statuto Federale FE.N.I.T. e/o Confederale della CONF.I.A.L. .

La libera e consapevole iscrizione a mezzo tessera alla FE.N.I.T. legittima il tesserato alla vita democratica, congressuale e alla partecipazione alle linee programmatiche della Federazione e della Confederazione ai vari livelli organizzata e di poter esprimere consigli, opinioni, suggerimenti anche attraverso propri referenti o rappresentanti, secondo le modalità contenute nello Statuto Federale e dei suoi regolamenti, nonché Confederale ed i suoi regolamenti di attuazione interni.

I tesserati saranno informati circa ogni iniziativa promossa dalla Federazione che possa coinvolgere la propria sfera di interessi sia direttamente che indirettamente. Ogni tesserato ha il dovere di essere coerente con i valori richiamati nel presente Statuto, ad operare nell'attività sindacale inquilini in coerenza con le decisioni assunte dagli organi statutari ed a partecipare all'attività sindacale che promuove e sostiene attraverso il versamento di una quota associativa d'iscrizione, mensile e/o annuale, secondo le modalità e nell'ammontare definiti dalla Confederazione e attuata dalla Federazione FE.N.I.T. su tutto il territorio nazionale. Si può assumere incarichi nella FE.N.I.T. ai vari livelli alla sola condizione di essere in regola con la quota associativa dell'anno di riferimento.

Il mancato rispetto del versamento delle quote di iscrizione determina, altresì, la decadenza del tesserato da ogni organismo di rappresentanza e ove necessiti il commissariamento della struttura della federazione inadempiente, con automatica decadenza degli organi dirigenziali da ogni forma di rappresentanza. L'iscrizione e la relativa quota va versata annualmente per l'anno di riferimento sull'IBAN di FE.N.I.T. nazionale e quindi rinnovata ad ogni scadenza annuale o mensile, pena la decadenza da ogni incarico rivestito dal dirigente a qualsiasi livello.

Sulla base di tale quota, che viene fissata dai competenti organi della Confederazione Nazionale, di concerto con la FE.N.I.T., sarà rilasciata la tessera della Federazione, nonché quella confederale che è obbligatoria per usufruire dei servizi e beneficiare delle tutele della stessa, nonché per partecipare alle diverse fasi congressuali con i previsti diritti di partecipazione democratica, a partire da quelli di voto per la





elezione degli Organismi statutari.

## **DEFINIZIONE DEGLI ORGANISMI NAZIONALI**

### **ART. 4 - ORGANIZZAZIONE**

Sono organi della **FE.N.I.T.**:

1. il Congresso Nazionale Federale
2. il Consiglio Direttivo Nazionale Federale
3. il Segretario Nazionale Responsabile
4. la Segreteria Nazionale
5. il Collegio Nazionale dei Sindaci

## **IL CONGRESSO NAZIONALE**

### **ART. 5 - COMPOSIZIONE**

Il Congresso Nazionale è il massimo Organo deliberante della FE.N.I.T. ad ogni livello. Rappresenta la massima assise di espressione democratica della federazione nel quale ogni sua articolazione e tutto il livello territoriale che la compone si esprime e concorre a determinare le strategie e le azioni politico sindacali su tutto il territorio nazionale

La FE.N.I.T. potrà celebrare il 1° Congresso federale costituente, entro 7 anni dalla registrazione del presente statuto presso la competente Agenzia delle Entrate, fissando sin d'ora ogni cinque anni la celebrazione di quelli successivi, nel rispetto delle norme dello statuto confederale e dei suoi regolamenti.

Il Congresso Nazionale viene convocato in via ordinaria ogni cinque anni in corrispondenza con la convocazione del Congresso Nazionale Confederale, secondo le modalità stabilite dalla Confederazione attraverso i suoi regolamenti, fatte salve le convocazioni straordinarie, comunque definite da detto Regolamento.

Il Congresso Nazionale è composto:

- dal Segretario Responsabile e dalla segreteria nazionale uscente;
- dai delegati eletti e/o designati dai direttivi territoriali delle strutture FE.N.I.T. presenti in tutto il territorio nazionale, secondo criteri stabiliti in apposito regolamento;
- dai membri del Consiglio Nazionale, del Collegio Nazionale dei Sindaci e dai Coordinatori Regionali o Provinciali ove designati dalla segreteria nazionale, i



quali, se non delegati, partecipano al Congresso senza diritto di voto;

- da un rappresentante, o suo delegato, della Segreteria Nazionale Confederale.

I delegati, in prima convocazione, per rendere valido il Congresso dovranno rappresentare almeno il 51% di tutti gli iscritti alla Federazione Nazionale. Il regolamento attuativo del presente statuto potrà stabilire le modalità di validità dell'assemblea congressuale in seconda convocazione.

La percentuale dei partecipanti, anche al congresso confederale, sarà stabilita, di volta in volta, dalla Segreteria Nazionale confederale sulla base del regolamento congressuale federale e confederale e delle direttive della Confederazione, in relazione al numero degli iscritti, in regola con l'adesione alla Federazione e al versamento delle quote sindacali stabilite.

#### ART. 6 - CONVOCAZIONE

La convocazione straordinaria del Congresso può essere richiesta:

- dal Consiglio Nazionale Direttivo Federale a maggioranza dei 2/3 dei suoi componenti;
  - da 1/3 degli iscritti, i quali firmano la richiesta a mezzo delle Segreterie territoriali di riferimento. Le Segreterie territoriali attestano la autenticità delle firme. La richiesta di convocazione straordinaria deve essere motivata e comunicata alla segreteria nazionale, quindi alla Confederazione, che si esprimeranno entro trenta giorni con l'indicazione delle procedure di celebrazione del congresso straordinario.
- Il Congresso Nazionale ordinario della FE.N.I.T. e il relativo Ordine del giorno è fissato dal Consiglio Direttivo Nazionale Federale su proposta della Segreteria e deve essere reso noto almeno 30 giorni prima della data di convocazione del Congresso.
- Il Congresso Nazionale ordinario è presieduto da un rappresentante della Confederazione che ne certifica e valida le procedure e da uno dei delegati al Congresso, eletto all'apertura dell'adunanza.

#### ART. 7 - COMPITI

I compiti del Congresso Nazionale ordinario sono:

- eleggere il Segretario Nazionale Responsabile della Federazione;
- eleggere i componenti del Consiglio Direttivo Nazionale della Federazione;
- eleggere i delegati al Congresso Confederale;



- eleggere i componenti del Collegio dei Sindaci;
- esaminare e discutere la relazione del Segretario Nazionale Responsabile della Federazione;
- stabilire l'indirizzo dell'attività sindacale della Federazione Inquilini e le linee programmatiche;
- deliberare su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno dal Consiglio Direttivo Nazionale della Federazione o da un terzo dai delegati al Congresso.

Il Congresso Nazionale della Federazione delibera, validamente, con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei delegati congressuali presenti.

Le decisioni espresse dal Congresso Nazionale sono vincolanti per tutti i tesserati e gli associati.

Il Segretario Nazionale Responsabile della Federazione viene eletto direttamente dal Congresso o in alternativa dal Consiglio Direttivo Nazionale Federale. Al Segretario Nazionale responsabile e alla Segreteria Nazionale della Federazione vengono deferiti tutti i poteri del Congresso Nazionale, secondo quanto previsto dall'art. 22 dello Statuto Confederale.

## **IL CONSIGLIO DIRETTIVO NAZIONALE FEDERALE**

### ART. 8 - COMPOSIZIONE

Il Consiglio Direttivo Nazionale Federale è l'organo deliberante della FE.N.I.T. tra un Congresso e l'altro; esso ha il compito di definire gli indirizzi di massima dell'attività sindacale ed organizzativa a favore del settore cui alle finalità del presente statuto, sulla base delle deliberazioni del Congresso.

Il Consiglio direttivo nazionale federale è formato dai componenti eletti dal Congresso nazionale della Federazione. Esso è composto da un minimo di sette componenti ad un massimo di ventuno componenti, compreso il Segretario Nazionale Responsabile della Federazione.

I membri del Consiglio Nazionale rimangono in carica fino alla convocazione del successivo Congresso Nazionale e decadono dalla carica ove non rieletti e se, senza giustificato motivo, non partecipano ad almeno due adunanze consecutive dell'organo, o non rinnovano annualmente la propria quota associativa quali iscritti alla federazione ai vari livelli.



### ART. 9 - CONVOCAZIONE

Il Consiglio Direttivo Nazionale Federale è normalmente convocato dal segretario nazionale responsabile della Federazione almeno una volta l'anno attraverso PEC, E-Mail, Whatsapp, Messenger e altre modalità digitali e/o virtuali. Può essere convocato in videoconferenza, a condizione che il segretario nazionale responsabile sia in condizione di accertare l'identità degli aventi diritto e può anche approvare, attraverso l'esercizio del voto in piattaforma, specifici ordini del giorno, rendiconto annuale e decisioni importanti per la vita della Federazione nazionale. La convocazione dell'Organismo deve avvenire con preavviso di almeno cinque giorni, e straordinariamente a richiesta di 1/3 dei suoi componenti. In questo caso il Segretario nazionale responsabile può convocare in Videoconferenza/Call l'organismo inviando link ad ogni componente, dando comunicazione. L'eventuale richiesta di convocazione straordinaria dovrà essere sottoscritta dalla maggioranza qualificata dei componenti del Consiglio Nazionale. Alle riunioni del Consiglio nazionale ordinario Federale partecipa di diritto la Confederazione nazionale attraverso il Segretario Generale o uno dei componenti della Segreteria o altro da questi appositamente delegato.

Le riunioni del Consiglio Direttivo Nazionale Federale sono valide se sono presenti, anche in piattaforma, Call, o Videoconferenza, almeno i 2/3 dei suoi Componenti, in prima convocazione, ed almeno 1/3 degli stessi, in seconda convocazione. Il regolamento attuativo dello statuto potrà meglio regolamentare le modalità operative e di presenza in seconda convocazione, soprattutto per materie contingibili e urgenti, nonché vitali per la vita dell'organizzazione.

Il Consiglio Direttivo Nazionale è presieduto dal Segretario Nazionale Responsabile.

### ART. 10 - COMPITI

I compiti del Consiglio direttivo nazionale della Federazione sono:

- convocare il Congresso in sessione ordinaria allo scadere del quinquennio ed eventualmente in sessione straordinaria, predisponendo gli argomenti all'ordine del giorno;
- attuare le deliberazioni del Congresso nazionale;



- adempiere a qualsiasi mandato gli venga affidato dal Congresso Nazionale, attuando ogni iniziativa idonea alla promozione della categoria;
- eleggere nel suo seno, ove non avvenuto in congresso, il Segretario nazionale responsabile e la Segreteria nazionale della Federazione, quest'ultima su indicazione del segretario nazionale responsabile eletto;
- approvare e/o ratificare, ove per questo adempimento abbia conferito con apposita delibera mandato alla Segreteria nazionale, i rendiconti economici e finanziari consuntivi relativi all'anno precedente e preventivi dell'anno corrente entro il trentuno marzo di ciascun anno, predisposti dalla segreteria nazionale e approvati dal Collegio nazionale dei Sindaci della federazione;
- Assegnare con espressa delibera specifiche competenze proprie dell'organismo al segretario nazionale responsabile e alla segreteria nazionale che le attua con i poteri del Consiglio Direttivo nazionale, ivi comprese quelle relative all'approvazione del rendiconto annuale;
- eleggere il Segretario nazionale responsabile, in caso di dimissioni o decadenza dello stesso;
- assumere tutte le iniziative necessarie per il raggiungimento delle finalità della Federazione;
- esaminare ed approvare le proposte contenute nella relazione che la Segreteria nazionale sottoporrà al Congresso nonché le linee di politica delle risorse della FE.N.I.T.;
- ratificare in tutto o in parte le deliberazioni di propria competenza, assunte per motivi di urgenza dalla Segreteria Nazionale.

Le decisioni del Consiglio direttivo nazionale federale, salvo quelle previste nel presente Statuto a maggioranza qualificata, sono prese a maggioranza semplice.

In caso di parità dei voti, prevale il voto del Segretario nazionale responsabile.

## **LA SEGRETERIA NAZIONALE FEDERALE**

### ART. 11 - ORGANIZZAZIONE

La Segreteria nazionale federale nella persona del Segretario nazionale responsabile rappresenta la FE.N.I.T. nei confronti dei terzi, in giudizio e delle pubbliche autorità, prende tutte le misure atte ad assicurare il normale funzionamento della Federazione





Nazionale stessa attuando le decisioni dei superiori Organi deliberanti.

La Segreteria nazionale federale è composta:

1. dal Segretario nazionale responsabile;
2. dal Vice Segretario nazionale, ove nominato;
3. dai componenti la segreteria nazionale;

Essa risponde collegialmente nei confronti della Confederazione dante causa, la Confial, riguardo la gestione del patrimonio finanziario della FE.N.I.T., il segretario nazionale responsabile può proporre alla segreteria il nominativo di un Tesoriere.

#### ART. 12 - COMPOSIZIONE

La Segreteria Nazionale Federale è composta da un minimo di tre a un massimo di cinque membri eletti dal Consiglio nazionale, fra i suoi componenti, compreso il Segretario nazionale responsabile, eletto direttamente dal Congresso nazionale della Federazione o dal Consiglio nazionale, in successive e separate votazioni.

#### ART. 13 - CONVOCAZIONE

La Segreteria è presieduta dal Segretario nazionale responsabile che la convoca quando lo ritiene utile nell'interesse della Federazione; in alternativa può essere convocata su richiesta di un numero di componenti non inferiore a tre o dalla Confederazione ove ricorrano condizioni di urgenza o di conflitti interni alla struttura. Alle riunioni può partecipare ove convocato anche il Tesoriere.

#### ART. 14 - COMPITI

I compiti della Segreteria nazionale federale sono:

- rappresentare la Federazione ed attuare l'azione sindacale, organizzativa e promozionale, secondo le direttive delineate dal Congresso e dal Consiglio Direttivo nazionale;
- predisporre i rendiconti consuntivi e ove previsti dal regolamento di attuazione del presente statuto anche preventivi, per la loro approvazione da parte del Consiglio nazionale, entro il trentuno marzo di ciascun anno, salvo approvazione diretta della segreteria ove sia stata emessa specifica ed apposita delibera di delega da parte del Consiglio Direttivo Nazionale;
- approvare i rendiconti annuali, ove espressamente deliberato in tal senso dal Consiglio Nazionale Direttivo;





- predisporre per il Congresso la relazione programmatica;
- intervenire a comporre ogni conflitto insorgente tra le strutture periferiche;
- assumere, per motivi urgenti, qualsiasi iniziativa nell'interesse della Federazione, compreso il commissariamento degli organi e dei dirigenti sindacali in carica.

La Segreteria nazionale federale delibera con il voto favorevole della maggioranza semplice dei suoi componenti.

In caso di parità dei voti espressi (esclusi gli astenuti) prevale il voto del Segretario nazionale responsabile.

#### **ART. 15 – SEGRETARIO NAZIONALE RESPONSABILE**

Il Segretario nazionale responsabile della FE.N.I.T. è eletto dal Congresso nazionale della Federazione o dal Consiglio nazionale, secondo il regolamento di attuazione del presente statuto. In caso di dimissioni dello stesso, tra un congresso e l'altro, viene eletto dal Consiglio nazionale.

Il Segretario nazionale responsabile:

- ha la rappresentanza legale, politica e sindacale della Federazione nazionale;
- rappresenta verso terzi e in giudizio la Federazione nazionale;
- convoca la Segreteria nazionale e, ove lo ritenga opportuno, le Segreterie e le strutture territoriali;
- è responsabile delle diffusioni dei comunicati stampa;
- cura i rapporti con gli Enti e con le Segreterie sindacali territoriali;
- coordina, garantendo l'unitarietà di indirizzo politico ed organizzativo, i Segretari territoriali o Enti promossi dalla Federazione previa delibera autorizzativa della Segreteria nazionale della CONF.I.A.L. che l'ha promossa;
- nomina i responsabili territoriali e i coordinatori e/o i commissari territoriali e quelli regionali e provinciali ove ritenuto utile dalla segreteria nazionale;
- propone al Collegio dei Probiviri Confederale previsto dall'art. 24 dello statuto della Confederazione eventuali provvedimenti disciplinari nei confronti degli iscritti o di dirigenti ai diversi livelli;
- assume, di concerto con la Confederazione, in caso di urgente ed improrogabile necessità, nelle more della decisione da parte del Collegio dei Probiviri, provvedimenti cautelativi e disciplinari, secondo quanto previsto dall'art. 8, co 2, dello statuto confederale;



- nomina i rappresentanti sindacali in tutti gli organismi nei quali la Federazione è chiamata a designare i propri rappresentanti, di concerto con la Segreteria Generale della Confial nazionale;
- provvede alle assunzioni di eventuale personale dipendente;
- assume le iniziative per la promozione del tesseramento, la formazione sindacale e la stampa Federale;
- Può istituire una testata di stampa e assumerne la Direzione, nonché newsletter, portali, pagine social, Centri Studi, Osservatori;
- attiva lo specifico codice fiscale della Federazione Nazionale presso l'Agenzia delle Entrate competente, cura i rapporti con le Banche, accende C/C, richiede carte di debito e credito ed assume qualsiasi altra iniziativa nell'interesse generale della Federazione, anche di natura finanziaria e patrimoniale;
- promuove e cura, in perfetto coordinamento con la Confederazione nazionale, gli indirizzi politici, sindacali, organizzativi ed amministrativi della Federazione stessa, ed assume i poteri decisionali consequenziali;
- nomina, ove lo ritenga utile, il Tesoriere e il Vice Segretario nazionale, al quale assegna compiti ed eventuali deleghe operative.

#### **ART.16 – VICE SEGRETARIO NAZIONALE**

In assenza del Segretario nazionale, per qualsiasi suo impedimento, la Federazione è rappresentata dal Vice Segretario nazionale, ove nominato da segretario nazionale responsabile, che attua i compiti e le deleghe conferitegli dal segretario nazionale e assume tutti i poteri e doveri spettanti al Segretario nazionale responsabile, ove appositamente delegati.

#### **IL COLLEGIO NAZIONALE DEI SINDACI**

##### **ART. 17 - COMPOSIZIONE**

Il Collegio nazionale dei Sindaci può essere composto da tre componenti effettivi e due supplenti, uno dei tre componenti effettivi individuato dal segretario nazionale responsabile assumerà la funzione di presidente. In alternativa il Congresso e/o il legale rappresentante nazionale della FE.N.I.T. potrà nominare un unico Revisore legale iscritto all'Albo del MEF, secondo la normativa in vigore.



Il Collegio, ove nominato, o il Revisore legale Unico iscritto all'Albo del MEF, provvederà ad ogni livello al controllo amministrativo della Federazione nazionale F.E.N.I.T. ed adempie alle funzioni, di garanzia della trasparenza nella gestione delle risorse economiche e finanziarie della Federazione, a norma degli articoli del presente Statuto e relativo Regolamento, secondo le modalità definite dallo Statuto della confederale nazionale e meglio precisate nel regolamento di attuazione dello statuto della stessa.

## **IL COLLEGIO NAZIONALE DEI PROBIVIRI**

### ART. 18 – MODALITA'

I compiti del Collegio dei Probiviri vengono, si fa rinvio all'art. 24 dello Statuto Confederale e del suo regolamento di attuazione.

Gli associati alla FE.N.I.T., nonché i Dirigenti che rivestono cariche statutarie sottoposti a procedimenti all'atto dell'iscrizione dichiarano altresì nell'apposita delega sottoscritta che *“in caso di controversie interne, intendono rinunciare, come in effetti rinunziano, all'eventuale ricorso alle sedi giurisdizionali e ad accettare le deliberazioni dell'Organo di giustizia interno alla CONF.I.A.L. confederale: il Collegio dei probiviri, come previsto dall'art. 7 dello Statuto della Confederazione”* considerando tale in funzione di clausola compromissoria ai sensi dell'art. 808 c.p.c. Tutta la materia viene quindi regolamentata in via esclusiva secondo le modalità previste nell'art. 24 dello Statuto Confederale e del suo Regolamento attuativo.

## **LE STRUTTURE AI VARI LIVELLI**

### ART.19 – ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE

In ogni Regione e in ogni Provincia, ove ritenuto opportuno e deliberato dalla segreteria nazionale, è costituita la Federazione Nazionale Inquilini & Territorio.

La denominazione della struttura regionale o territoriale cui al presente articolo è fissata in “FE.N.I.T.” territoriale seguito dalla denominazione del Comune di riferimento e per quelle regionali o provinciali di quelli della regione o della provincia di riferimento.



## ASSEMBLEA REGIONALE PROGRAMMATICA CONGRESSUALE

### ART. 20 – COMPOSIZIONE

Per assicurare l'esercizio democratico ai propri tesserati sul territorio, principio fondamentale e basilare per la FE.N.I.T., la segreteria nazionale avvia ogni cinque anni la sua fase congressuale con le modalità stabilite nell'apposito regolamento. La struttura Regionale o Provinciale FE.N.I.T. di coordinamento, ove designate dalla segreteria nazionale, assumono mera funzione di coordinamento delle strutture sottostanti. Per assicurare il massimo della partecipazione ai propri iscritti in fase di celebrazione del congresso nazionale della federazione e viene convocata in via ordinaria ogni cinque anni durante la fase congressuale nazionale, l'assemblea programmatica congressuale in ogni regione ove FE.N.I.T. è presente. La stessa può essere convocata in via straordinaria su richiesta di almeno un terzo degli iscritti alla Federazione regionale.

L'assemblea Programmatica viene convocata, all'avvio della fase congressuale nazionale, dal Coordinatore regionale responsabile della federazione, nominato con apposita lettera di incarico dalla segreteria nazionale della Federazione e cessa la sua funzione di coordinamento a conclusione dei lavori congressuali.

L'eventuale richiesta di convocazione straordinaria dell'assemblea regionale da parte dei 2/3 degli iscritti deve contenere i motivi per i quali si intende proporre la discussione. Sarà cura della struttura di Coordinamento Regionale, sentita la Federazione nazionale diramare, alle strutture territoriali, l'avviso di convocazione, contenente l'ordine dei lavori, entro il termine di almeno 30 giorni prima della data stabilita per il Congresso.

### ART. 21 – CONVOCAZIONE

L'assemblea programmatica Regionale Congressuale viene convocata, in via ordinaria, in concomitanza con il Congresso della Federazione Nazionale ed in via straordinaria su richiesta di almeno 1/3 degli iscritti alle strutture territoriali della regione di riferimento.

La richiesta di convocazione straordinaria del Congresso deve contenere i motivi per i quali si intende proporre la discussione.

L'Ordine del giorno dell'Assemblea Programmatica Regionale della FE.N.I.T. è



fissato dal Coordinatore Regionale sentita la segreteria nazionale il quale dovrà diramare alle Segreterie territoriali incaricate l'avviso di convocazione, contenente l'ordine dei lavori, entro il termine almeno 30 giorni prima della data stabilita per il Congresso.

L'Assemblea programmatica Congressuale Regionale è presieduta da un Componente della Segreteria Nazionale della federazione e da uno dei delegati al Congresso, eletto all'apertura dell'adunanza.

#### ART. 22- COMPITI

I compiti dell'assemblea programmatica congressuale regionale sono:

- segnalare i delegati al Congresso Nazionale della FE.N.I.T. sulla base delle indicazioni pervenute dalle strutture territoriali incaricate dalla Federazione nazionale;
- esaminare e discutere le tesi nazionali e la relazione del Coordinatore Regionale;
- stabilire l'indirizzo generale dell'attività sindacale della Federazione Regionale in coordinamento con gli indirizzi espressi dagli Organi del Sindacato Nazionale;
- deliberare su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno dalle attività congressuali o da quelle eventualmente indicate da un terzo dei delegati al Congresso regionale. L'Assemblea regionale programmatica delibera, validamente, con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei delegati territoriali congressuali presenti.

#### ART. 23 – COORDINATORE REGIONALE

Il Coordinatore Responsabile della FE.N.I.T. Regionale è designato dalla Segreteria nazionale, in occasione dell'Assemblea Programmatica congressuale regionale della Federazione e cessa la sua funzione con la conclusione dei lavori dell'assemblea programmatica congressuale, fatta salva ogni altra decisione contenuta nel regolamento di attuazione del presente statuto.

Il Coordinatore Regionale responsabile:

- ha funzioni di mero coordinamento programmatico delle strutture territoriali della FE.N.I.T. ricadenti nella regione di riferimento nella fase dell'avvio dell'assemblea programmatica congressuale. Non ha poteri gerarchici sulle





strutture territoriali, le quali hanno la loro autonomia e rispondono esclusivamente alla segreteria nazionale della federazione;

- cura i rapporti con gli Enti regionali di riferimento;
- coordina, le strutture territoriali della regione garantendo la unitarietà di indirizzo politico ed organizzativo;
- firma gli accordi nell'ambito regionale su delega della segreteria nazionale;
- nomina su indicazione della segreteria nazionale i rappresentanti sindacali in tutti gli organismi nei quali la Federazione Regionale è chiamata a designare i propri rappresentanti;
- non ha autonomia patrimoniale, né riscuote quote associative.

## **STRUTTURA TERRITORIALE E RESPONSABILE TERRITORIALE**

### ART. 24 – RESPONSABILE TERRITORIALE

Nelle diverse regioni la FE.N.I.T. si articola attraverso le Federazioni territoriali, le quali oltre al responsabile nominato dalla segreteria nazionale potranno dotarsi di una segreteria che coadiuva il responsabile territoriale.

Il Responsabile Territoriale FE.N.I.T. è nominato con apposita lettera di incarico dal Segretario Nazionale della federazione.

Il Responsabile Territoriale:

- ha la rappresentanza legale della FE.N.I.T. nell'ambito territoriale;
- cura i rapporti con gli enti a livello territoriale relativamente alla partecipazione alla redazione dei bilanci partecipati dei Comuni, nonché, su delega nazionale, può sottoscrivere su delega nazionale i Patti Territoriali previsti dalla Legge 431/1998 e interagire con gli istituti assegnatari di E.R.P.;
- può assumere iniziative per la promozione del tesseramento, rapportandosi con la Struttura di coordinamento Regionale;
- formulare proposte sul piano contrattuale e vertenziale in ordine alle politiche abitative e alla dignità di abitare della Federazione e per le articolazioni delle iniziative di lotta a sostegno di dette politiche;
- designare gli eventuali rappresentanti della categoria all'interno degli Organismi della Struttura territoriale;
- stila il rendiconto economico e finanziario, secondo quanto previsto dagli artt. 35





e 38 dello Statuto Confederale CONF.I.A.L.;

- attiva, ove necessario, specifico Codice Fiscale, per la struttura presso la competente Agenzia delle Entrate e può, ove autorizzato dalla segreteria nazionale accendere specifico conto corrente intestato alla struttura.

La convocazione e lo svolgimento del Congresso Territoriale, ovvero l'assemblea programmatica territoriale sono disciplinati dagli articoli 5, 6 e 7 degli Statuti territoriali della FENIT e, in casi di discordanze, prevale il presente statuto ed i suoi regolamenti, compreso quello congressuale.

La struttura territoriale, dopo la nomina e il conferimento del codice fiscale, ha autonomia amministrativa e risponde delle obbligazioni che assume in via esclusiva, manlevando espressamente la Segreteria nazionale.

## **INCOMPATIBILITA' E COOPTAZIONI**

### ART. 25 – INCOMPATIBILITA'

Per affermare l'assoluta autonomia della FE.N.I.T. nei confronti dei partiti, dei movimenti e delle formazioni politiche, delle associazioni che svolgono attività interferenti e che si pongano in conflitto con quelle istituzionali e proprie della CONF.I.A.L., che l'ha emanata, sono stabilite, a qualsiasi livello, con le cariche direttive di dirigenti le seguenti incompatibilità:

- incarichi esecutivi di governo, giunta regionale, provinciale, comunale;
- elezione alle assemblee legislative nazionali, regionali, provinciali, comunali;
- incarichi esecutivi nazionali, regionali, provinciali, comunali, sezionali e simili comunque denominate in partiti, movimenti e formazioni politiche, associazioni che svolgono attività interferenti con quella sindacale;
- incarichi in altre Organizzazioni dell'inquilinato o sindacali o datoriali.

La Segreteria Nazionale Federale, previa delibera autorizzativa della Segreteria Nazionale propone alla propria confederazione CONF.I.A.L., che è la sola competente a concedere ai dirigenti sindacali autorizzazione ad assumere o a conservare incarichi non derivanti da designazione sindacale.

Il Regolamento di attuazione dello Statuto Confederale, unico ed esclusivo nel regolamentare la materia, potrà specificare, nel rispetto dei principi del presente articolo, ulteriori incompatibilità.



## ART. 26 - COOPTAZIONI

Il Consiglio Nazionale Federale e gli Organismi territoriali comunque denominati, delle diverse articolazioni della FE.N.I.T., hanno la facoltà di cooptare al loro interno, con deliberazione adottata a maggioranza dei 2/3 dei votanti, nuovi componenti nel limite massimo del 5% dei componenti degli organismi stessi.

Per quanto riguarda gli organismi delle strutture territoriali la percentuale del 5% di cui al comma precedente può essere estesa fino al tetto del 10%.

## **RAPPORTI AMMINISTRATIVI E AZIONI SINDACALI**

### ART. 27 – RAPPORTI AMMINISTRATIVI

Riguardo ai rapporti amministrativi tra le Strutture Nazionali e le strutture territoriali della FE.N.I.T. oltre a specifica convenzione regolatoria di detti rapporti, si rinvia a quanto previsto dagli artt. 35 e 38 dello Statuto Confederale di CONF.I.A.L. e dei suoi Regolamenti attuativi.

### ART. 28 – AZIONI SINDACALI

Le manifestazioni sindacali, l'adesione a manifestazioni organizzate da altri sindacati sia a livello nazionale, sia a livello territoriale devono essere preventivamente deliberate dalla Segreteria Nazionale della FE.N.I.T. in comune accordo con la Segreteria Generale Confederale CONF.I.A.L.

Le strutture sindacali a tutti i livelli periferici sono obbligate ad attenersi scrupolosamente a quanto disposto dall'art. 1 del presente Statuto.

Le strutture sindacali che dovessero operare in difformità a quanto sopra, porranno in essere una condotta contraria alle norme statutarie.

## **PATRIMONIO, FINANZE ED ENTRATE**

### ART. 29 – PATRIMONIO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE

Il patrimonio della FE.N.I.T. è costituito dai contributi degli iscritti e degli associati, da quelli rivenienti da servizi diretti rivolti agli inquilini per assistenza nei contratti di locazione e anche da quelli in convenzione con caf e patronati, nonché da altri servizi e da tutti i beni mobili ed immobili ad esso pervenuti per qualsiasi titolo o causa ed ovunque siano dislocati, al centro o alla periferia.

Vi è inoltre il divieto di distribuire, anche in modo indiretto, utili o avanzi di



gestione, nonché fondi, riserve o capitale durante la vita dell'Associazione, salvo che la destinazione o la distribuzione non siano imposte dalla legge.

Finché dura la FE.N.I.T. i singoli iscritti e/o associati o gruppi di associati ad essa aderenti non possono chiedere la divisione del fondo comune o patrimoniale né pretendere, in caso di recesso, quota associativa alcuna a qualsiasi titolo anche sotto forma di restituzione di contributi in precedenza versati.

La FE.N.I.T. con la celebrazione del 1° Congresso federale costituente, assumerà autonomia amministrativa, finanziaria, patrimoniale e organizzativa e risponde di fronte ai terzi e all'autorità giudiziaria unicamente delle obbligazioni assunte dal Segretario Nazionale Responsabile congiuntamente, per gli aspetti economici e finanziari, quindi al tesoriere, responsabile economico che presiede al settore relativo all'amministrazione.

#### ART. 30 – PATRIMONIO STRUTTURE TERRITORIALI

Il patrimonio delle Strutture territoriali è costituito dai beni mobili ed immobili e dai valori che comunque le pervenissero per acquisti, donazioni, successioni, avanzi di gestione o dalle somme accantonate a qualsiasi scopo nel rispetto della legge, nonché da eventuali avanzi di esercizio di somme accantonate rivenienti da storni di quote associative o da contributi di sostegno organizzativo eventualmente erogati dalla Federazione nazionale per il sostegno delle loro attività correnti.

Le strutture territoriali ed eventualmente ove designate dal nazionale, quelle Regionali e/o provinciali e o le persone che le rappresentano sono responsabili per le obbligazioni da esse direttamente assunte verso chiunque e non potranno per qualsiasi titolo o causa o, in ispecie, per il fatto dell'adesione o della dipendenza dalla Federazione Nazionale chiedere di essere sollevate dalla stessa.

Eventuali contributi o ristorni di quote di tesseramento di natura amministrativa o interventi di natura finanziaria disposti dalla Segreteria Nazionale a sostegno delle attività sul territorio e favore delle Strutture Territoriali a qualsiasi livello o dei loro iscritti e/o associati costituiscono normale attività di sostegno e assistenza propria della Federazione senza assunzione di corresponsabilità da parte della Federazione nazionale.



### ART. 31 – FINANZE FEDERAZIONE - RENDICONTAZIONE

La FE.N.I.T. Nazionale e quelle territoriali hanno l'obbligo di redigere e di approvare annualmente un rendiconto economico e finanziario, preventivamente revisionato dal Collegio dei Sindaci della struttura di riferimento. Di detta approvazione la federazione nazionale ne darà comunicazione alla propria Confederazione nazionale, nel mentre le strutture territoriali daranno comunicazione alla Federazione nazionale entro i termini dalla stessa stabiliti. Detto rendiconto dovrà essere reso disponibile presso la sede nazionale per almeno 30 giorni, dopo di che, lo stesso ove non riceva contestazione alcuna si intende definitivamente approvato. Le strutture territoriali dovranno seguire analoga procedura consentendo agli iscritti di poter prendere visione del rendiconto approvato presso la propria sede territoriale dove rimarrà esposto per 30 giorni.

Per le strutture territoriali, gli incaricati sindacali, responsabili legali delle strutture medesime, dovranno stilare detto rendiconto economico finanziario relativamente alle entrate ed uscite, evidenziando l'eventuale avanzo di gestione al trentuno dicembre di ogni anno, entro il trentuno marzo dell'anno successivo.

Il rendiconto, di cui sopra, sarà reso pubblico attraverso l'affissione dello stesso, all'interno dei locali delle Sedi territoriali per un termine di trenta giorni, al fine di renderlo visibile e disponibile a tutti gli iscritti e/o associati.

Entro tale termine, l'iscritto può avanzare opposizione al Collegio Nazionale dei Sindaci della F.E.N.I.T. . Qualora si verificasse ciò, i responsabili legali territoriali delle singole strutture sindacali dovranno fornire al Collegio Nazionale dei Sindaci nazionale la rendicontazione completa della relativa documentazione. In assenza di obiezioni nel merito da parte degli associati il rendiconto si intende definitivamente approvato.

I responsabili legali delle singole strutture sindacali periferiche dovranno conservare la documentazione fiscale originale, per il lasso di tempo stabilito per legge.

### ART. 32 – ENTRATE FEDERAZIONE NAZIONALE

Le entrate alla FE.N.I.T. sono costituite:

- da eventuali contributi sindacali erogati direttamente dalla Confederazione, da Associazioni aderenti alla stessa finalizzati sia alla gestione economica, sia quale impulso per un'espansione politico-sindacale della stessa sul territorio Nazionale;





- da quote associative degli iscritti, sia a mezzo delega con trattenuta su contratti di locazione da parte degli Enti di E.R.P., sia attraverso il tesseramento diretto con bonifico su IBAN nazionale della federazione, con rilascio di attestazione di iscrizione a livello territoriale;
- da contributi volontari degli associati o iscritti relativamente a servizi erogati gratuitamente dalle sedi territoriali;
- da eventuali ristorni di spese organizzative, promozionali o di sostegno erogati dalla Confederazione alla Federazione, in relazione a servizi di vario genere in regime di convenzione sottoscritte dalla Confederazione nazionale.

Le quote di iscrizione ed i contributi volontari, dovranno pervenire esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario della Federazione nazionale o attraverso eventuali bollettini postali intestati alla Federazione nazionale.

Non è ammessa la riscossione della tessera in contanti a nessun livello, nel rispetto del principio della trasparenza garantito dalla tracciabilità prevista dalle leggi e norme in vigore.

#### ART. 33 – ENTRATE STRUTTURE TERRITORIALI

Le entrate delle strutture sindacali periferiche derivano:

- da eventuali contributi sindacali erogati direttamente dalla Federazione Nazionale, finalizzati sia alla gestione economica, sia quale impulso per un'espansione politico-sindacale delle stesse sul territorio di riferimento, sia al sostegno delle iniziative sul territorio concordate per la crescita organizzativa;
- da eventuali contributi sindacali erogati dalle Segreterie Regionali e Provinciali, ove designate dalla Federazione nazionale e quindi operanti nel territorio regionale di competenza;
- da eventuali altri contributi erogati da enti pubblici e privati nel rispetto della legislazione vigente, sempre a condizione che questi pervengano sui CC intestati alla federazione nazionale;
- dalle quote sindacali di Enti di E.R.P. rilasciate a mezzo delega in favore della FE.N.I.T. da inquilini assegnatari di E.R.P. su c.c. della FE.N.I.T. nazionale in ragione delle quote di ristorno che la segreteria nazionale andrà a stabilire per le strutture territoriali;



- dalle quote associative e dai contributi volontari, che gli associati fanno pervenire tramite bonifico bancario o c/c postali, intestati alla Federazione Nazionale, la quale si occuperà di destinarle in quota/parte alle Strutture stesse;
- dalle risorse economiche, provenienti da attività di servizi relativi all'assistenza agli inquilini e piccoli proprietari per la stipula e asseverazione dei contratti a canone concordato previsti dalla legge 431/1998, o da quelli in convenzione promossi dalla Confederazione nazionale, le quali previa valutazione e autorizzazione da parte del Segretario Nazionale della Federazione, possono essere destinate alle varie strutture sindacali periferiche, tenendo conto, non necessariamente, della produzione di ciascuna di esse, bensì anche delle esigenze gestionali di ciascuna, al fine di una maggiore espansione del Sindacato degli inquilini sul territorio nell'interesse generale degli associati.

## **SCIoglimento DELLA FE.N.I.T. ADEGUAMENTI STATUTARI E NORME TRANSITORIE**

### ART. 34 - PROCEDURE PER LO SCIoglimento

Lo scioglimento della FE.N.I.T. può essere pronunciato solamente dalla segreteria nazionale della CONF.I.A.L. . In caso di scioglimento, la segreteria nazionale della CONF.I.A.L. delibera la destinazione e l'impiego del patrimonio della Federazione stessa. In ogni caso vi è l'obbligo di devolvere il patrimonio della FE.N.I.T. alla Confederazione nazionale quale soggetto promotore e dante causa.

### ART. 35 - ADEGUAMENTI E/O MODIFICHE STATUTARIE

Ogni adeguamento ed ogni modifica apportata allo Statuto della FE.N.I.T. dovranno essere preventivamente autorizzate e successivamente approvate con specifica delibera dalla segreteria nazionale della CONF.I.A.L. e per come dettagliato nello specifico Regolamento di Attuazione.

Gli adeguamenti e le modifiche effettuate al testo dello Statuto della **FE.N.I.T.** senza la preventiva autorizzazione e la successiva approvazione della Confederazione, saranno privi di efficacia.





## ART. 36 – NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Per quanto non previsto nel presente Statuto, si fa riferimento allo Statuto della CONF.I.A.L. NAZIONALE e ai suoi regolamenti di attuazione, nonché alle norme di legge vigenti in materia.
2. In ordine a novelle legislative che impongano adeguamenti al presente Statuto e/o al suo regolamento di attuazione, il segretario nazionale responsabile della federazione, si raccorderà con la Confederazione nazionale per porre in essere le modifiche necessarie in via d'urgenza, che saranno poi sottoposte alla Segreteria Confederale e successivamente al Consiglio nazionale federale FE.N.I.T. per presa d'atto o ratifica.
3. Il presente Statuto annulla e sostituisce ad ogni effetto interno e verso i terzi, completamente quello precedentemente depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale Provinciale di Roma, il 23/10/2020 e registrato al n. 2922, Serie III.
4. Gli Organi di gestione della Federazione nazionale e quelli territoriali ad ogni livello, saranno quelli eletti nel 1° Congresso nazionale costituente e riportati nello specifico verbale congressuale che sarà controfirmato dal Presidente che lo presiederà e dalle Commissioni congressuali previste e nominate all'atto della Assemblea Nazionale Congressuale.
5. Nella fase transitoria e nelle more della celebrazione del 1° Congresso territoriale, in assenza degli Organismi statutari o di non celebrazione del 1° Congresso costituente della FE.N.I.T. e fino a detta celebrazione, la FE.N.I.T. nazionale sarà rappresentata e gestita dal legale Rappresentante, designato con apposita delibera dalla Confederazione quale Segretario nazionale responsabile in funzione commissariale nazionale, in data 04/06/20 delibera n. 1, Verbale n.39. Lo stesso potrà nominare uno o più sub commissari nazionali, nonché un tesoriere che lo coadiuveranno in funzione di segreteria nazionale di reggenza con i poteri assegnati dal presente statuto alla segreteria nazionale fino al congresso costituente e in tale funzione detto organismo convocato esclusivamente dal Segretario nazionale responsabile, nella fase transitoria antecedente alla celebrazione del 1° Congresso Nazionale Costituente, in assenza di organismi deliberativi potrà assumere ogni decisione quale organo monocratico, ivi quelle assegnate dal presente statuto al Consiglio Direttivo Nazionale e alla Segreteria



Nazionale, ove non ancora designati e/o eletti dal Congresso.

La Confederazione in presenza di una non conforme gestione alle prescrizioni statutarie e/o regolamentari della gestione amministrativa e/o organizzativa, può avocare a se la gestione in funzione commissariale della struttura, ad ogni livello e nominare i vari responsabili territoriali ad ogni livello direttamente.

6. Per quanto non previsto nel presente statuto si fa riferimento alle leggi vigenti ed in particolare alle norme statutarie della CO.N.F.I.A.L. nazionale ed i suoi regolamenti attuativi.



*Il Rappresentante legale  
G. Neri*



---

**POSTA CERTIFICATA: ADESIONE ACCORDO TERRITORIALE\_COMUNE  
DI GENZANO DI ROMA\_FE.N.I.T.**

**Mittente:** "fenit.inquilini.territorio@legalmail.it" <fenit.inquilini.territorio@legalmail.it>  
**Destinatari:** protocollo@comunegenzanodiromapec.it  
**Inviato il:** 07/07/2025 14.41.05  
**Posizione:** PEC istituzionale Comune di Genzano di Roma/Posta in ingresso

---

Alla C.A. del Dipartimento Patrimonio Immobiliare e Politiche Abitative

CITTA' DI GENZANO DI ROMA (RM)

e p. c.

Al Signor Sindaco

della Città

DOTT. Carlo Zoccolotti

Si invita a prendere visione della Nota in oggetto

Prot. N 044/SG/2025

Cordialmente

F.E.N.I.T. - Federazione Nazionale Inquilini & Territorio

SEGRETERIA NAZIONALE

Via Angelo Bargonì, 78 - Scala G - 00153 Roma

Tel. 06 83083506 - Fax 06 87813127

segreteriaNazionale.inquilini@fenit.eu - fenit.inquilini.territorio@legalmail.it

CODICE FISCALE: 97860730585

---

---

---

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La invitiamo ad eliminarlo senza copiarlo e a non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione. Grazie.

E

COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Protocollo N.0023214/2025 del 07/07/2025

Pursuant to Legislative Decree No. 196/2003, you are hereby informed that this message contains confidential information intended only for the use of the addressee. If you are not the addressee, and have received this message by mistake, please delete it and immediately notify us. You may not copy or disseminate this message to anyone. Thank you.

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Richiesta adesione accordo territoriale comune di Genzano di Roma -  
Accordo territoriale comune di Genzano - firmato per adesione - FENIT.pdf ( )  
Statuto FE.N.I.T. \_copia originale.pdf ( )  
CODICE FISCALE FE.N.I.T. - Federazione Nazionale Inquilini & Territorio