

Accordo Territoriale dei Comuni ATA della Provincia di Varese per i Contratti di Locazione a Canone Concordato
CONFABITARE - ASSOCASA

Provincia di Varese

ACCORDO TERRITORIALE per i Comuni ad Alta Tensione Abitativa

ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n° 431 e del Decreto 16 gennaio 2017

del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

Il presente Accordo si applica esclusivamente ai seguenti Comuni ATA:

**VARESE, BUSTO ARSIZIO, CARONNO PERTUSELLA, CASTELLANZA,
FAGNANO OLONA, MALNATE, SARONNO e TRADATE**

Il presente Accordo viene sottoscritto dalle seguenti:

Organizzazioni della Proprietà Edilizia

- **CONFABITARE – Associazione Proprietari Immobiliari della Provincia di Varese**, con sede in Gallarate (VA) alla Via Enrico Fermi n° 3, C.F.: 91073960121 - rappresentata dal Segretario Provinciale Avv. Luca Capodiferro – Mail: segreteria.varese@confabitare.it, PEC: confabitare.varese@pec.it

Organizzazioni dell'Inquilinato

- **ASSOCASA - Sede Regionale della Lombardia**, con sede in Milano alla Via Jacopo dal Verme n° 5, C.F.: 97950540159, rappresentata dal Presidente Regionale Sig. Fabio RONGHI mail: lombardia.assocasa@gmail.com, PEC: info@pec.assocasalombardia.it

PREMESSO

- I. Che in data 25/10/2016 è stata stipulata, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Convenzione Nazionale di cui all'art. 4, comma 1, della legge 09/12/1998 n° 431;
- II. Che successivamente, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 431/98, è stato emanato il Decreto Interministeriale n° 110175 del 16 gennaio 2017, pubblicato nella G.U. – Serie Gen. N° 62 del 15/03/2017;
- III. Che l'Accordo Territoriale ha natura di Accordo Collettivo Obbligatorio applicabile in via generale ed astratta a tutti i soggetti che stipulano i contratti di natura agevolata e concordata come meglio precisati nel prosieguo;
- IV. Che lo scopo principale dell'Accordo – secondo il disposto dell'art. 1, commi 1-2 e 3 del Decreto 2017 è quello di individuare le aree o zone urbane

omogenee in cui suddividere il territorio dei Comuni nei quali si applica, stabilendo per ciascuna di esse le fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private - assistite a loro richiesta dalle rispettive Organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo, tenendo conto degli elementi oggettivi di seguito indicati – devono concordare il canone di locazione effettivo da applicare all'unità immobiliare oggetto del contratto.

- V. Che, secondo il disposto degli articoli 2 e 3 del Decreto 2017, i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, come previsti nel presente Accordo, costituiscono i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi 3 - 10121 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F.: 91073960121

locazione degli immobili ad uso abitativo aventi natura transitoria e di quelli per studenti fuori sede:

VI. Che, così come previsto dagli artt. 1, comma 10; 2 comma 7 e 3 comma 4 del Decreto 2017, i contratti di locazione sottoscritti in base al presente Accordo Territoriale devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i modelli di contratto predisposti e depositati nel presente Accordo in conformità ai modelli ministeriali allegati allo stesso Decreto 2017:

VII. Che il presente Accordo Territoriale ha, fra i suoi scopi, anche quello di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni abitative agli immobili sfitti, nonché l'accesso alla locazione privata anche ai ceti sociali che attualmente ne sono esclusi:

VIII. Che il presente Accordo Territoriale si prefigge altresì lo scopo di favorire l'emergere dei contratti in nero e di quelli irregolari, riconducendoli alla legalità:

IX. Che, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2, comma 4, della legge 431/98, al fine di promuovere ed incentivare la sottoscrizione degli Accordi locali e il ricorso alla contrattazione concordata, i Comuni hanno la facoltà di

deliberare – oltre a quanto previsto con leggi dello Stato – aliquote IMU (Imposta Municipale Unica) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione, a titolo di abitazione principale, propri immobili nel rispetto delle condizioni economiche stabilite nell'Accordo Territoriale.

X. Che, sempre al fine di al fine di promuovere ed incentivare la sottoscrizione degli Accordi locali e il ricorso alla contrattazione concordata, i Comuni hanno la facoltà di deliberare – in base a quanto previsto dall'art. 11, comma 5, della legge 431/98 – risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione di contributi integrativi a favore dei conduttori, per il pagamento del canone di locazione, nonché promuovere altre forme di incentivazione a favore dei locatori che accettino di stipulare contratti in base al presente Accordo Territoriale:

XI. Che il presente Accordo sostituisce integralmente – *esclusivamente per le Organizzazioni che lo sottoscrivono* – i precedenti Accordi in vigore nei Comuni ATA della Provincia di Varese ed ormai tutti scaduti ed avrà applicazione per i soli contratti stipulati dopo il deposito dello stesso presso il protocollo dei Comuni cui si riferisce:

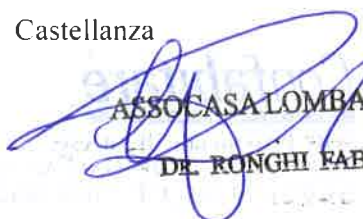
Parte I DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Premesse - Le premesse tutte costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo, tutte qui da intendersi integralmente trascritte e riportate ed aventi applicazione generale a quanto nello stesso previsto e concordato.

Art. 2 – Novazione degli Accordi precedenti – Il presente Accordo Territoriale sostituisce integralmente, *per le sole Organizzazioni firmatarie*, tutti i precedenti Accordi valevoli per i soli Comuni ad Alta Tensione Abitativa della Provincia di Varese, tutti scaduti ed avrà applicazione per i soli contratti stipulati dal giorno successivo alla data di deposito, mediante PEC, al Protocollo di ogni singolo Comune e della Regione Lombardia. Lo stesso si applica altresì unitamente e congiuntamente ad eventuali Accordi integrativi e modificativi che dovessero essere sottoscritti in futuro fra le parti firmatarie del presente Accordo.

Art. 3 – Ambito di applicazione – Il presente Accordo Territoriale si applica, per ciascuno dei regimi contrattuali ivi previsti, agli immobili ad uso abitativo situati esclusivamente nel territorio amministrativo dei seguenti **Comuni ad Alta Tensione Abitativa**:

- Varese
- Busto Arsizio
- Caronno Pertusella
- Castellanza


ASSOCASA LOMBARDIA
DE RONGHI FABIO


Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 GALLARATE (VA)
Tel. 0331.250351 - C.F. 97073960121

- Fagnano olona
- Malnate
- Saronno
- Tradate

Qualora in futuro vi dovessero essere variazioni territoriali dei Comuni sopra indicati, a seguito di variazioni relative a borghi, sobborghi, quartieri, zone e vie, il presente Accordo si dovrà intendere come automaticamente modificato in tal senso e, i contratti stipulati prima delle predette variazioni, qualora si venissero a trovare in ambiti territoriali non più appartenenti ai Comuni per i quali vige il presente Accordo, avranno pieno valore – ai fini civili e fiscali - fino alla data di scadenza. Dopo tale data i predetti contratti cesseranno ogni efficacia e non potranno più riferirsi al presente Accordo ma dovranno essere stipulati in conformità al nuovo Accordo Territoriale di riferimento. Nel caso in cui fossero introdotti, in base alla legge o ad atti equipollenti, nuovi Comuni ATA per la Provincia di Varese ovvero i Comuni indicati nel presente Accordo dovessero estendersi a porzioni di territorio oggi appartenenti ad altri Comuni, il presente Accordo si estenderà automaticamente sia ai nuovi Comuni ATA che alle predette parti e, in tal caso, i contratti in vigore, alla naturale scadenza dovranno essere stipulati / rinnovati in conformità al presente Accordo Territoriale.

Art. 4 – Suddivisione territoriale in Aree omogenee – Al fine di attribuire agli immobili da locare la corretta fascia di oscillazione del canone di locazione, il presente Accordo prende spunto dalla valorizzazione della zonizzazione (per fascia e zona) effettuata – alla data di sottoscrizione dello stesso – dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dalla rilevazione dei prezzi di mercato applicati nei Comuni oggetto del presente Accordo, facendone una media. Ai fini di quanto previsto e stabilito nel Decreto 16/01/2017, si stabilisce che il concetto di "Area Omogenea", salvo eventuali eccezioni stabilite e deliberate dai singoli Comuni, viene determinata in base alla rilevazione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, come risultante dalla applicazione cartografica web "Geo-POI" e inserita all'interno di ogni singola specifica mappa comunale personalizzata e gestita in via esclusiva dal portale "Google My Maps". Questo sistema consente una verifica immediata e precisa, allo scopo di collocare l'unità immobiliare locata nella giusta zona omogenea in conformità al presente Accordo. Agli **allegati 1** vengono elencate tutte le zone omogenee determinate per ognuno degli otto Comuni ATA, corredati dalle relative mappe definite e concordate da CONFABITARE e ASSOCASA. Per quanto riguarda eventuali aree omogenee prive 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 rilevanti dei perimetri delle Zone rispetto a quelle pubblicate alla data odierna si procederà a redigere e depositare la suddetta variazione a mezzo PEC presso ognuno dei Comuni interessati dalle variazioni, corredata, se necessario, da una nuova mappa.

Art. 5 – Modalità alternative di stipula dei Contratti - I contratti regolati dal presente Accordo possono essere stipulati, dalle parti, secondo due modalità alternative ed equipollenti:

A) - **Contratto Non Assistito**: una delle parti (di norma la *parte richiedente*), preso atto del contenuto del presente Accordo e delle modalità di calcolo del canone applicabile, stipula autonomamente con

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. FONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 5 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

l'altra parte il contratto utilizzando esclusivamente il corretto modello-tipo allegato al presente Accordo e pattuendo il canone di locazione in modo che sia rispondente al contenuto del presente Accordo. La specifica dichiarazione degli elementi oggettivi dell'alloggio e degli altri elementi necessari ai fini del calcolo del canone applicabile viene resa, ai sensi degli artt. 1 co. 8, 2 co. 8 e 3 co. 5 del D.M. (in base a ciascuna tipologia di Contratto) dalla parte richiedente alla propria Organizzazione Sindacale, utilizzando il modulo che si allega al presente Accordo (**Allegato 6**), da consegnarsi contestualmente al Contratto stipulato, ai fini dell'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza. La verifica, se con esito positivo, del contenuto normativo e 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 effettuata mediante emissione del documento di cui all'**Allegato 4** al presente Accordo (denominato *Attestazione Bilaterale*). Tale modulo non ha altri usi all'infuori di quello qui descritto, né deve 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 applicabile non deve essere confusa con la formale attività di "assistenza alla stipula" di cui al successivo punto "B".

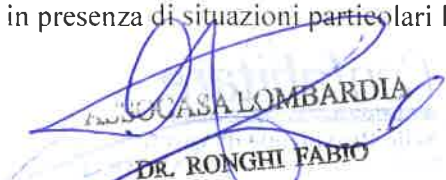
B) - **Contratto Assistito**: l'utilizzo di questa modalità alternativa di stipula, chiamata "assistita", viene adottata esclusivamente per decisione delle parti, le quali si rivolgono alle OO.SS., rispettivamente, della Proprietà e dell'Inquilinato, chiedendo la c.d. "assistenza alla stipula" e rendendo ai sensi del D.M. (artt. 1 co. 8, 2 co. 8 e 3 co. 5), sotto la propria responsabilità, specifica dichiarazione degli elementi oggettivi dell'alloggio e degli altri elementi necessari ai fini del calcolo del canone applicabile. In questo caso 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.

Art. 6 - Fasce territoriali di Oscillazione: ai sensi dell'articolo 1, comma 1, 2 e 3, del D.M., i Comuni vengono ripartiti in tre fasce territoriali omogenee principali, salvo che le singole mappe allegate al presente Accordo ne individuino un numero diverso in base alla collocazione, alla urbanizzazione o al particolare pregio storico, architettonico e ambientale:

- a) Centrale
- b) Semi centrale
- c) Periferica

L'individuazione della corretta zona omogenea – che, nella mappa allegata potrà prevedere distinzioni per urbanizzazione o particolare pregio - servirà da base di partenza per individuare le corrette fasce di oscillazione minima e massima del canone convenzionale su cui applicare gli aumenti e le diminuzioni previste nel presente Accordo. Con il presente Accordo vengono eliminate le mezzerie nelle vie a confine fra una zona e l'altra in tutti gli 8 (otto) Comuni ad alta tensione Abitativa; pertanto, tutti gli immobili collocati nelle vie di confine si considerano come appartenenti alla zona omogenea di maggior valore. Le aree omogenee di cui al presente Accordo Territoriale e le relative fasce di oscillazione del canone sono riportate nell'**Allegato 1** per ogni Comune.

In deroga a quanto previsto al primo comma, le parti firmatarie del presente Accordo stabiliscono che 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


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Associazione Proprietari Immobiliari
Sed. Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21103 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

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 che riporterà nell'attestazione rilasciata.

Quando, in vigore 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. Ad ogni effetto di legge e del presente Accordo, le parti trasmetteranno alle rispettive O.S. copia dell'Accordo di Riduzione e della relativa registrazione.

Art. 7 - Termini di validità dell'Accordo locale: il presente Accordo entra in vigore il giorno dopo la data di deposito, mediante PEC, al Protocollo di ogni singolo Comune e della Regione Lombardia 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 del presente Accordo è stabilita in **anni 3 (tre)**, fatto salvo l'eventuale rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo D.M. 2017, come stabilito all'articolo 4, comma 1, della Legge. Alla scadenza del triennio 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 e sottoscritti da terze O.S. non ha effetti sulla vigenza del presente Accordo. Superata la predetta scadenza 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 al 75% degli indici ISTAT FOI (Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) intervenute tra l'indice del mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo 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.

Prima della scadenza del presente Accordo, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere, ad ogni singolo Comune, di provvedere alla convocazione delle stesse per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente 30 (trenta) giorni dalla richiesta, l'Organizzazione richiedente potrà procedere, di propria iniziativa, alla convocazione.

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

- a) 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;

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

- b) la convocazione, con le modalità di cui al precedente punto "a", potrà avvenire altresì nel caso in cui fossero rilevate variazioni in aumento dei valori di mercato espresse in €/mq. (euro per metro quadro) in misura superiore al 15% rispetto a quelle prese a base per la determinazione delle fasce di oscillazione del canone di cui al presente Accordo;
- c) le organizzazioni, inoltre, si convocheranno in via straordinaria, su impulso anche di una sola di esse, qualora intervengano ulteriori variazioni nelle condizioni del mercato locale delle locazioni ovvero variazioni socioeconomiche che vengano considerate rilevanti ai fini della revisione dell'Accordo.

Art. 8 - Modalità di calcolo della superficie dell'immobile: le O.S. firmatarie del presente Accordo convengono espressamente che, ai fini del calcolo del canone convenzionato, la superficie complessiva dell'immobile locato, utilizzata come base di calcolo, è quella catastale, alla quale verranno applicati i correttivi percentuali di cui al presente articolo, al fine di determinare la superficie locativa convenzionale indicata in contratto. La superficie convenzionale, come determinata ai sensi del presente articolo, ha una tolleranza per eccesso o per difetto fino ad un massimo del 5%. Pertanto, tale differenza non darà luogo ad alcun obbligo o diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

Definizioni

- 1) Le O.S. convengono che, per superficie complessiva dell'immobile, è da intendersi la somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.
- 2) Ai fini del calcolo della superficie convenzionale le O.S. convengono che sono "vani utili" solo quelli che siano abitabili ed in regola con le norme regionali e comunali in materia ed aventi altezza minima pari a 1,60 mt.
- 3) Per "vano abitabile" – ad esclusione di bagni, ripostigli, cantine ed altri eventuali accessori, che si applicano per la misura che hanno – le O.S. convengono che sono tali i vani con una superficie catastale pari o superiore a 9 mq.

Correttivi

- 1) Qualora la superficie dell'immobile risulti inferiore a 40 mq. si applicherà, su detta superficie, una maggiorazione del 20% fino al raggiungimento dei 40 mq. che non potrà essere superata;
- 2) Qualora la superficie dell'immobile risulti superiore a 41 mq ma inferiore a 60 mq. si applicherà, su detta superficie, una maggiorazione del 10% fino al raggiungimento dei 60 mq. che non potrà essere superata;

La superficie locativa convenzionale complessiva sarà calcolata in base ai seguenti coefficienti:

- a) **100%** superficie catastale dell'immobile (esclusi balconi, terrazze, cantine, soppalchi ed altri accessori presenti)
- b) **70%** della superficie catastale delle autorimesse singole (solo se accatastate C6)
- c) **50%** della superficie catastale dei posti auto coperti situati in autorimesse comuni e non singolarmente accatastati come C6
- d) **30%** della superficie catastale dei posti auto scoperti ad uso esclusivo (a condizione che siano singolarmente individuati ed attribuiti)
- e) **10%** della superficie catastale dei posti auto liberi e in corte ad uso comune

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 2 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

- f) **25%** della superficie catastale di balconi, terrazze, cantine, solai, soppalchi, locale lavanderia ed altri locali di servizio;
- g) **10%** della superficie catastale delle aree verdi o dei cortili ad uso esclusivo, a condizione che siano pari o superiori ai 20 mq.
- h) **5%** della superficie catastale delle aree verdi o dei cortili ad uso comune, a condizione che siano pari o superiori ai 20 mq.

Art. 9 - Ripartizione degli Oneri Accessori: ai sensi e per gli effetti tutti 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 10**). Le O.S. si danno atto e convengono espressamente che, eventuali clausole inserite dalle parti nel contratto, che prevedano la determinazione forfettaria dell'ammontare degli oneri accessori e che non prevedano l'effettiva rendicontazione ed il conseguente conguaglio annuale delle spese, si intendono espressamente come non ammesse e non compatibili con il rispetto del presente Accordo. Le O.S., infatti, nel pieno rispetto di quanto statuito dall'art. 13 della legge 431/98, ritengono che vi debba essere piena coincidenza tra l'ammontare degli oneri accessori rimborsati dal conduttore e l'ammontare delle spese sostenute dal locatore per la fornitura dei servizi al conduttore) direttamente o per mezzo dell'amministrazione condominiale. Per tipologie di oneri non contemplate dalla suddetta Tabella si rinvia alle Leggi vigenti ed agli Usi locali.

Art. 10 - 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 avente una superficie catastale pari o superiore a 9 mq. 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 nel presente articolo, è onere della parte richiedente descrivere - attraverso il modulo allegato al presente Accordo (Allegati 5 e 6) - in modo chiaro ed inequivocabile la corretta porzione locata nel contratto, nonché fornire alla O.S. ogni documentazione all'uopo necessaria, con indicati i dati della parte locata, oltre che dell'intero alloggio, nonché 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 o un colore), 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 in metri quadrati di ciascun singolo ambiente dell'alloggio.

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. L. ... 1012 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

Ove non fosse disponibile una planimetria, parte locatrice, nel compilare l'apposito modulo di raccolta dati (Allegati 5 e 6), indicherà in modo specifico e sotto sua piena responsabilità le informazioni di cui sopra.

Nel caso, invece, in cui il locatore si riservi 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 8 sottraendo dalla superficie catastale quella a sé riservata;
- per gli Oneri Accessori, ferma restando la ripartizione ai sensi del precedente articolo, salva diversa indicazione espressa nel contratto, le parti procederanno allo stesso modo.

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

Parte II

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 1 DM 16/01/2017)

Art. 11 - Clausole Contrattuali: ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, i contratti di cui alla presente Parte Seconda sono stipulati - rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati - utilizzando le clausole contenute nel modello-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 successiva revoca, l'aggiornamento annuale del canone non potrà superare il 75% della variazione dell'indice ISTAT FOI del mese in cui è stato sottoscritto il contratto.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del modello-tipo di contratto, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i contratti devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro rubriche e senza aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo del solo modello-tipo di cui all'**Allegato 7** al presente Accordo. Le O.S. firmatarie del presente Accordo evidenziano che, qualora le parti intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti dal modello-tipo di contratto, tale scostamento, come statuito da Cassazione Civile, Sez. III, sentenza del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto - pena la nullità del contratto - obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale preconstituito nel modello-tipo. Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'ultimo articolo del modello-tipo, denominato: "**Altre Clausole**" e dovranno essere previamente concordate con le rispettive O.S. firmatarie del presente Accordo.

Art. 12 - Definizione del Canone Concordato: per la definizione del canone applicabile, 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** (*Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone*) effettuando un

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare
Assocazione Provinciale dell'abitante
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

“punteggio” dell'alloggio ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l'utilizzo dei parametri elencati nell'**Allegato 3**.

Art. 13 - Aumenti e Riduzioni: ai sensi dell'articolo 1, comma 7, del D.M, vengono previsti, in deroga al precedente art. 6 e ai valori estremi delle fasce riportati nell'Allegato 1, i seguenti casi.

1)-Aumenti ordinari:

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a 3 (tre) anni, i canoni mensili minimi e massimi applicabili, determinati in base all'articolo precedente, possono subire un aumento come segue:

- 4+2: **6%**
- 5+2: **9%**
- 6+2 o più di 6: **12%**

Il tutto 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 del **8%**, 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 del **12%**.

Per gli immobili di cui all'articolo 1, comma 2, lett. a), della Legge 431/98, [*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 del **15%**, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le sole variazioni percentuali legate alle suddette categorie catastali, se applicate congiuntamente all'aumento previsto per la maggiore durata del contratto, verranno ridotte del 50%. Nel caso in cui l'alloggio venga locato con arredi e corredi, si applicheranno le variazioni in aumento, del canone concordato, così come indicato nell'**Allegato 2** al presente Accordo.

2)-Aumenti speciali:

Al fine di incentivare e favorire **il ritorno sul mercato degli immobili concessi in locazione breve, locazione turistica, Bed & Breakfast** e con altre forme contrattuali assimilabili alle precedenti, così da incrementare il numero di alloggi offerti a canone concordato per esigenze abitative ordinarie, i canoni mensili minimi e massimi applicabili - determinati in base all'articolo precedente - possono subire, in deroga al precedente art. 6, un aumento del valore locativo in base alla durata del contratto stipulato:

- 3+2: **8%**
- 4+2: **10%**
- 5+2: **12%**
- 6+2: **15%**

a condizione che il proprietario dimostri che, nell'anno precedente alla stipula del contratto, l'immobile era utilizzato per una delle predette finalità, sia che l'utilizzo sia avvenuto con modalità professionale che occasionale, sia mediante gestione diretta o conferita ad apposito intermediario o portale.

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770351 - C.F. 91075960121

Riduzioni:

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali in aggiunta o in alternativa al deposito cauzionale, stabiliscono che, 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 e indicato in contratto sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito), il canone massimo come fin qui calcolato subisce una delle seguenti variazioni:

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%
- Altra garanzia più gravosa: - 5%

Art. 14 - Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo: per i contratti non assistiti, l'Attestazione prevista all'articolo 1, comma 8, del D.M., è rilasciata esclusivamente in forma bilaterale dalle rispettive O.S., con la modalità descritta all'articolo 5 del presente Accordo.

Parte III

CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI

(ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 431/98 e art. 2 DM 16/01/2017)

Art. 15 – Affitti brevi: i contratti di durata inferiore ai 30 (trenta) giorni, stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.M., sono rimessi alla libera contrattazione delle parti sia in ordine al canone di locazione che alla suddivisione degli oneri accessori. Tra di essi si annoverano i Contratti di cui all'art. 4, commi 1 e 2, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50. Laddove, nel corso della validità del presente Accordo, fosse approvata una legge di riforma degli Affitti brevi, su iniziativa anche soltanto di una delle OO.SS. firmatarie, le stesse si convocheranno in via straordinaria per discutere l'applicazione della nuova legge e, se necessario, la modifica e/o integrazione del presente Accordo al fine di dare piena attuazione alla riforma stessa.

Art. 16 – Clausole contrattuali transitorie: in conformità all'art. 2, comma 1, del DM 2017, i contratti di locazione di natura transitoria contemplati dal presente Accordo hanno una durata superiore a 30 (trenta) giorni e non superiore a 18 (diciotto) mesi. Ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, questi contratti sono stipulati rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati ed utilizzando esclusivamente 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. In conformità alle previsioni del D.M., nei contratti di natura transitoria ordinaria non è prevista la possibilità di aggiornamenti ISTAT del canone e ciò a prescindere dall'esistenza o meno nel contratto 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, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i contratti devono essere stipulati, senza modificare la numerazione

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 2 - 21103 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770554 - C.F. 91073960121

degli articoli, né le loro Rubriche e senza modificare, aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo del solo Contratto-Tipo allegato al presente Accordo (**Allegato 8**) così come stabilito dall'art. 2, comma 7, del DM 2017. Come precisato per i contratti agevolati per esigenze ordinarie, qualora le parti contrattuali intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nel modello-tipo allegato al presente Accordo, tale scostamento, come statuito da Cassazione Civile, Sez. III, sentenza del 27 dicembre 2016, n. 27022, potrà riguardare soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale precostituito nel modello-tipo stesso. Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, dopo l'ultimo articolo, inserendone uno denominato "Altre Clausole" e dovranno essere previamente concordate con le rispettive O.S. firmatarie del presente Accordo.

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. 17 – Definizione del canone concordato: nel pieno rispetto di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 2017, per la definizione del canone applicabile nei **Comuni** con un numero di **abitanti superiore a diecimila**, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, 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** (*Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone*) effettuando un "punteggio" dell'alloggio ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l'utilizzo dei parametri elencati nell'**Allegato 3**.

I soli **canoni di locazione** dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nei **Comuni** con un numero di **abitanti inferiore a diecimila**, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti liberamente dalle parti nel contratto-tipo, invariate tutte le altre previsioni di cui al presente Accordo.

Art. 18 – Aumenti e riduzioni: 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:

Ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.M., le O.S. pattuiscono che, per i contratti transitori ordinari, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'**Allegato 1** possono, in via eccezionale ed in deroga al precedente art. 6, prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20%, dei valori minimi e massimi, per tenere conto di specifiche situazioni territoriali od oggettive dell'immobile locato che dovranno essere preventivamente valutate e discusse con le rispettive O.S.

Diminuzioni:

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono che, nel caso in cui il contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata da terzi in aggiunta o in alternativa al deposito cauzionale (sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito e indicato in contratto sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito), il canone massimo come fin qui calcolato subisce una delle seguenti variazioni:

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Lombi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770554 - C.F. 91073960121

- Altra garanzia più gravosa: - 5%

Art. 19 – Fattispecie di esigenze transitorie: ai sensi dell'art. 2, comma, 4 del D.M. le esigenze di transitorietà vanno descritte precisamente nel contratto e devono essere provate con apposita documentazione da consegnare alla propria O.S. e da allegare al contratto stesso. I contratti di cui alla presente Parte Terza sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dal DM 2017 e dal presente Accordo. 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, nonché per uno dei 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) quando intenda destinare l'immobile ad uso commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei figli (anche adottivi) o dei parenti entro il terzo grado e degli affini entro il secondo grado ovvero quando il locatore, persona giuridica, ente pubblico o avente finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, intenda destinare l'immobile all'esercizio di attività dirette a perseguire le predette finalità.

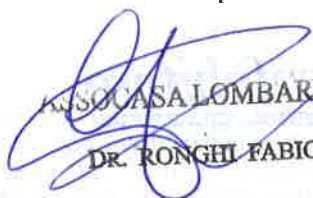
C) quando un'associazione senza fini di lucro, che abbia fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà economica e sociale, dia in locazione un proprio immobile per accogliere temporaneamente nuclei familiari in grave emergenza abitativa.

D) quando debba eseguire interventi nell'unità immobiliare per i quali ha già fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia (o altro atto a tale scopo previsto), che siano incompatibili con l'occupazione dell'immobile.

E) 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 ed ha sottoscritto 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 ovvero è destinatario di trasferimento temporaneo dall'abituale sede di lavoro;


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO


Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 02073960121

- 2) se il conduttore è residente in altro Comune, ma ha necessità di cure o assistenza per sé o familiari;
- 3) nel caso di acquisto già effettuato di un'abitazione, la quale si renda disponibile solo al termine del contratto;
- 4) nel caso di lavori di ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- 5) per motivi istituzionali e di campagna elettorale;
- 6) assegnazione di alloggio pubblico che si renda disponibile alla scadenza contrattuale;
- 7) se il conduttore è residente in altro Comune ed ha esigenza di ricercare soluzioni occupazionali in uno dei Comuni del presente Accordo ovvero, se il conduttore è residente in uno di questi Comuni ed ha in previsione il 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 ricerca lavoro e similari;
- 8) quando il conduttore è un borsista, "visiting student" ed in genere studente che partecipa ad un progetto di scambio temporaneo e, in ogni caso, per il quale non è applicabile il contratto transitorio per studenti universitari;
- 9) in ogni 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 15 (quindici) giorni di calendario, utili per il rilascio dell'alloggio, rispetto alla data dell'evento che comporta la cessazione dell'esigenza abitativa, purché complessivamente il contratto rimanga entro il limite legale dei 18 (diciotto) mesi.

Vengono inoltre individuate le seguenti **esigenze speciali di transitorietà** - a soddisfacimento, rispettivamente, dei locatori e dei 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 da ritenersi soddisfatte a prescindere dal luogo di residenza delle parti contrattuali e, da qualunque lato provengano e 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.

Nel caso sussistano le esigenze speciali, si conviene che:

- il canone potrà essere stabilito non tenendo conto dei limiti minimi delle fasce, ma solo di quelli massimi. Di tale particolarità, ove applicata, viene data contezza nel contratto e nell'Attestazione;
- il termine finale del contratto, purché non superi il limite legale dei 18 (diciotto) mesi, è stabilito dalla contrattazione tra le parti contrattuali.

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Viale Tadini 5 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

Esigenze speciali del locatore

- nel caso si tratti di immobile ad uso abitativo nel quale insiste una struttura ricettiva extralberghiera, oppure normalmente locato per esigenze alloggiative turistiche (di medio termine oppure brevi) e vi sia una specifica esigenza di riconversione temporanea in locazione abitativa transitoria a seguito di provvedimenti governativi e/o prefettizi di sospensione dell'attività.

Esigenze speciali del conduttore

- nel caso in cui l'emergenza derivi da diffusione di malattie trasmissibili per via aerea e sussista la necessità di reperire un 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.
- ogni qualvolta vi sia altra esigenza specifica del conduttore direttamente collegata all'emergenza ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

Art. 20 – Esigenze transitorie non previste nel presente Accordo o non documentabili: i contratti di natura transitoria che siano motivati sulla base di fattispecie non previste dall'articolo precedente, oppure difficilmente documentabili - 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 – saranno obbligatoriamente stipulati nella modalità assistita da entrambe le O.S. e non attestata.

Art. 21 – Attestazione e assistenza: l'attestazione bilaterale ovvero l'assistenza al contratto sono effettuate con le modalità di cui all'art. 5 del presente Accordo.

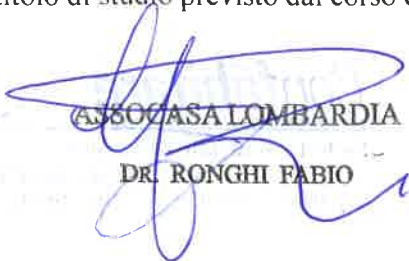
Parte IV

CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI

(ai sensi dell'art. 5, comma 2 e 3 legge 431/98 e art. 3 DM 16/01/2017)

Art. 22 – Ambito di applicazione: deve intendersi il territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo, come definito dall'articolo 3, quando è sede o è limitrofo a Comune sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e di Scuole o Istituti superiori ad ordinamento speciale, disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 1592, nonché di Istituti del comparto AFAM (Alta Formazione Artistica, Musicale e Coreutica) disciplinati dalla L. 21/12/1999, n. 508. Pertanto, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.M., possono essere stipulati contratti a canone concordato del tipo regolamentato dalla presente Parte Quarta per le esigenze degli studenti iscritti a:

- corsi di Laurea, di Laurea Magistrale, di formazione post-Laurea (quali Master universitari, Dottorati di ricerca, Corsi di Specializzazione) presso gli Istituti disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 1592;
- programma ERASMUS equivalente ad uno o più anni validi ai fini del conseguimento del titolo di studio previsto dal corso cui è iscritto;


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi 3 - 21143 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - E-mail: 01073960121

- corsi abilitati al rilascio di Diplomi accademici di I livello e II livello presso gli istituti del comparto AFAM di cui alla L. 21/12/1999, n. 508;

aventi sede nel territorio di uno dei Comuni di cui all'articolo 3 del presente Accordo o che sia con essi confinante. Sono espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della presente Parte Quarta gli studenti iscritti a corsi e stage privati privi dei requisiti sopra indicati. I riferimenti dello specifico corso di studi frequentato e dell'Ateneo o Istituzione, giustificanti la transitorietà insita nella locazione, devono essere chiaramente documentati e indicati nel Contratto.

Art. 23 – Tipologia di conduttori: possono assumere la qualifica di conduttori, nei contratti regolati dalla presente Parte Quarta:

- il singolo studente residente fuori dal territorio di uno dei Comuni di cui all'articolo 3 ovvero fuori da quello del Comune confinante con quella sede del corso di studi;
- da gruppi di studenti, residenti fuori dal territorio di uno dei Comuni di cui all'articolo 3 ovvero fuori da quello del Comune confinante con quella sede del corso di studi;
- dai genitori di uno o più studenti aventi i requisiti previsti nella presente Parte Quarta;
- dagli Enti per il diritto allo studio.

Non possono assumere la qualifica di conduttori nei contratti regolati dalla presente Parte Quarta i borsisti, i “visiting students” ed in genere gli studenti che partecipano a progetti di scambio temporaneo, i quali devono stipulare un contratto transitorio ordinario di cui alla parte Terza.

Art. 24 – Durata: i contratti disciplinati dalla presente Parte Quarta hanno durata minima compresa tra 6 (sei) mesi e 3 (tre) anni, rinnovabili di ugual periodo alla prima scadenza e per una sola volta, salvo disdetta da parte del solo conduttore da comunicarsi almeno 1 (uno) mese e non oltre 3 (tre) mesi prima della scadenza stessa.

Art. 25 – Clausole contrattuali: ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, questi contratti sono stipulati rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati ed utilizzando esclusivamente le clausole contenute nel tipo di Contratto in Allegato C 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. In conformità alle previsioni del D.M., nei contratti di natura transitoria ordinaria non è prevista la possibilità di aggiornamenti ISTAT del canone e ciò a prescindere dall'esistenza o meno nel contratto dell'opzione per la Cedolare.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato C al D.M. contenute nel suo art. 3, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i contratti devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro Rubriche e senza modificare, aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo esclusivo del Contratto-Tipo allegato al presente Accordo (**Allegato 9**). Come precisato per i contratti agevolati per esigenze ordinarie, qualora le parti contrattuali intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nel modello-tipo allegato al presente Accordo, tale scostamento, come statuito da Cassazione Civile, Sez. III, sentenza del 27 dicembre 2016, n. 27022, potrà riguardare soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21012 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

l'assetto degli interessi quale preconstituito nel modello-tipo stesso. Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, dopo l'ultimo articolo, inserendone uno denominato "Altre Clausole" e dovranno essere previamente concordate con le rispettive O.S. firmatarie del presente Accordo.

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. 26 – Calcolo degli oneri accessori: nel caso in cui i contratti delle utenze dell'alloggio rimangono intestati al locatore, è possibile inserire nel contratto la previsione di un pagamento forfettizzato delle spese condominiali e dei servizi con una quota mensile pari e non superiore ad 1/12 delle spese annuali sostenute nell'anno precedente per tali oneri accessori, salvo conguaglio a fine esercizio o a fine locazione se inferiore alla durata di un esercizio annuale.

Art. 27 – Recesso e sostituzione del conduttore: fra le possibili cause di recesso del conduttore per gravi motivi, da esercitarsi nei termini di cui al precedente art. 24 e come disciplinate nel modello-tipo di contratto allegato al presente Accordo (**Allegato 9**), rientrano:

- interruzioni degli studi universitari;
- trasferimento ad altro Ateneo;
- matrimonio;
- gravi motivi di salute personali e/o familiari.

Nel caso di contratti sottoscritti da più studenti e finché almeno uno degli originari studenti che hanno stipulato il contratto mantiene la qualifica di conduttore - laddove ad uno studente recedente si possa sostituire un nuovo studente, mantenendo inalterate le altre pattuizioni contrattuali - questi deve inoltrare al locatore una comunicazione (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o, se in possesso di entrambe le parti, a mezzo PEC) contenente i dati anagrafici completi ed i dati del corso di studi e dell'Ateneo / Istituto del nuovo studente, il quale nella medesima comunicazione si obbliga, sottoscrivendola, a rispettare le clausole contrattuali e ad accettare la residua durata contrattuale, salva la verifica dello stato dell'immobile da parte del locatore. A seguito dell'apposizione della firma per accettazione del locatore sulla medesima comunicazione, l'avvicendamento si perfeziona mediante cessione parziale del contratto dallo studente cedente allo studente cessionario, da comunicare entro 30 (trenta) giorni all'Agenzia delle Entrate, con suddivisione della relativa Imposta di Registro al 50% tra le parti.

Nel caso, invece, di recesso dell'ultimo tra gli originari studenti firmatari - a prescindere dalla conduzione in corso da parte dei successivi studenti cessionari - il contratto in essere è risolto anticipatamente e di diritto e dovrà essere sostituito contestualmente dalla stipula di un nuovo contratto. Qualora ciò non avvenga, il contratto si intenderà comunque risolto alla data di recesso dell'ultimo studente originario e le somme versate dagli studenti cessionari residui assumono la natura di indennità di occupazione.

Art. 28 – Definizione del canone concordato: per la definizione del canone applicabile, 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** (*Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone*) effettuando uno

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 VALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.E. 91073960121

“punteggio” dell'alloggio ai sensi dell'articolo 3, comma 5. del D.M., mediante l'utilizzo dei parametri elencati nell'**Allegato 3**

Art. 29 – Aumenti e riduzioni: ai sensi dell'articolo 1, comma 7 e art. 3, comma 2 del D.M, vengono previsti, in deroga al precedente art. 6 e ai valori estremi delle fasce riportati nell'**Allegato 1**, i seguenti casi.

Aumenti

Le Organizzazioni della Proprietà e dell'Inquilinato, al fine di favorire la stabilità alloggiativa degli studenti nonché incentivare i proprietari a locare gli alloggi a studenti con regolari contratti di cui alla presente Parte Quarta, anziché destinarli ad usi turistici brevi o di medio termine, stabiliscono, ai sensi dell'art. 3 co. 2 del D.M., la seguente premialità per il locatore:

- ove il contratto sia stipulato con durata contrattuale minima di **24 mesi**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'**Allegato 1** possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento fino al **4%**;
- ove il contratto sia stipulato con durata contrattuale minima di **36 mesi**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'**Allegato 1** possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento fino al **6%**.

Riduzioni

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono che, nel caso in cui il contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata da terzi in aggiunta o in alternativa al deposito cauzionale (sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito e indicato in contratto sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito), il canone massimo come fin qui calcolato subisce una delle seguenti variazioni:

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%
- Altra garanzia più gravosa: - 5%

La verifica della spettanza di tale premialità nel calcolo del canone applicabile si effettua con riferimento agli studenti originari firmatari del contratto, a nulla rilevando le eventuali future cessioni parziali effettuate ai sensi del precedente articolo 27.

Art. 30 – Locazione parziale: la locazione dell'alloggio per porzioni o per stanze, oltre a rispettare i criteri di cui all'articolo 10 del presente Accordo, dovrà rispettare i seguenti requisiti dimensionali minimi di superficie netta mutuati dal punto 8.1 dell'Allegato A al D.M. M.I.U.R. 7 febbraio 2011, n. 27, ovvero:

- camera singola (posto letto, posto studio) $\geq 11,0$ mq.
- camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 16,0$ mq. Non sono ammesse camere con più di due posti alloggio;

ASSOCASA LOMBARDIA

DR. RONGHI FABIO

DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R

Associazione Proprietari Immobiliari

Sede Provinciale di Varese

Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)

Tel. 0331 770384 - C.F. 91075960121

- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino ad un massimo di tre posti alloggio, $\geq 3,0$ mq.

Nel caso di difformità dai suddetti parametri, permanendo l'intenzione dello studente o del gruppo di studenti di procedere comunque alla locazione parziale, il contratto dovrà stipularsi obbligatoriamente nella modalità assistita da parte di entrambe le O.S., previo accertamento, da parte della sola O.S. dell'inquilinato, dell'effettiva volontà dello studente o del gruppo di studenti.

Art. 31 – Attestazione e assistenza: l'attestazione bilaterale ovvero l'assistenza al contratto sono effettuate con le modalità di cui all'art. 5 del presente Accordo.

Art. 32 – Adesione e monitoraggio Enti diritto allo studio: nel caso in cui un Ente per il diritto allo studio - presente in qualsiasi Comune della Provincia di Varese cui si applica la presente Parte Quarta, intenda aderire al presente Accordo - lo farà con dichiarazione espressa - da inviare a mezzo PEC alle O.S. firmatarie del presente Accordo ed ai Comuni competenti - che aderisce alla regolamentazione prevista dalla presente Parte Quarta, ritenendola equilibrata ed a tutela degli Studenti. Le Organizzazioni della Proprietà e dell'Inquilinato si impegnano a fornire loro, su richiesta, qualunque dato, in forma anonimizzata ed eventualmente aggregata, relativo ai contratti per studenti, in tal modo consentendo a detti Enti un monitoraggio dell'applicazione della presente Parte Quarta, anche al fine di aggiornare la base informativa utile per i futuri Bandi Contributo Alloggio. *In nessun modo gli Enti sono da considerarsi O.S. stipulanti, né emittenti attestazioni di rispondenza o aventi ruoli di assistenza alla stipula, in quanto sarebbe in contrasto con il DM 2017.*

Parte V

ACCORDI INTEGRATIVI PER COMPARTI IMMOBILIARI

Art. 33 – Grande proprietà immobiliare: per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio di cui all'articolo 3 del presente Accordo, 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 proprietà interessata 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 30 (trenta) unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale della Provincia di Varese. 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 "punteggio" di cui all'**Allegato 3**, 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.


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Confabitare
Associazione Proprietà Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

Parte VI NORME E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 34 – Calcolo del canone di Social Housing: 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. 35 – Commissione di negoziazione e conciliazione: per l'attivazione della procedura prevista dall'articolo 6 del D.M., dall'articolo 14 del tipo di contratto allegato A al D.M., dall'articolo 16 del tipo di contratto allegato B al D.M., e dall'articolo 15 del tipo di contratto allegato C al D.M., si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E al D.M. (**Allegato 11**).

Art. 36 – Autenticità e univocità delle attestazioni e del calcolo del canone concordato: in considerazione della valenza delle Attestazioni di Rispondenza e delle Schede di Calcolo del canone concordato, per quanto attiene al riconoscimento delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 5 del D.M., le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo - fatte salve future norme o circolari o atti equipollenti che dovessero regolare la problematica - 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 idonee 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 QR-Code univoco 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:

- esistenza;
- veridicità;
- univoca riconducibilità ad un preciso contratto di locazione.

Art. 37 – Agevolazioni IMU:

I contratti di locazione di cui alla Parte Seconda, Terza e Quarta - a condizione che siano 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. 38 – Deposito cauzionale: le O.S. convengono di distinguere, a seconda del tipo di contratto sottoscritto, il deposito cauzionale nei seguenti termini:

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Provinciale dei Contratti
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

- a) per i contratti disciplinati dalla Parte Seconda e Quarta del presente Accordo il deposito cauzionale non potrà superare le 3 (tre) mensilità del canone di locazione al netto degli oneri accessori.
- b) per i contratti disciplinati dalla Parte Terza del presente Accordo il deposito cauzionale non potrà superare 1 (una) mensilità del canone di locazione al netto degli oneri accessori per quelli aventi durata fino a 6 (sei) mesi, 2 (due) mensilità per quelli aventi durata fino a 12 (dodici) mesi e 3 (tre) mensilità per quelli aventi durata fino a 18 (diciotto) mesi.

Anche con riferimento ai vantaggi previsti nel presente Accordo, le parti potranno convenire altre forme di garanzia che si sostituiscono al deposito cauzionale, nel rispetto del limite previsto nel presente articolo.

Art. 39 – Immobili arredati: per i contratti previsti e disciplinati dal presente Accordo le O.S. pattuiscono che, ove sia locato un immobile ammobiliato (arredi e corredi e accessori vari) a cura e spese della parte locatrice e - contestualmente alla sottoscrizione del contratto - le parti procedano a redigere e sottoscrivere un verbale di consegna con l'elenco degli arredi e corredi con relativa menzione nel contratto, le fasce di oscillazione dei canoni come determinate ai sensi degli Allegati 1, 2 e 3 potranno prevedere variazioni, nei valori minimi e massimi, così come previste e concordate nell'Allegato 2. Viene pattuito che, il coefficiente massimo previsto, potrà essere dalle parti considerato ed applicato unicamente ove l'immobile sia completamente arredato in ogni stanza e non necessiti, per un normale utilizzo, di ulteriori arredi. Le O.S. convengono espressamente che non potrà essere applicata alcuna maggiorazione, nemmeno la più bassa, laddove non sia compiutamente arredata la cucina o cucinotto che dovrà avere tutti gli elettrodomestici d'uso quotidiano (a titolo indicativo: piano cottura, forno, frigorifero, tavolo e sedie, oltre a stoviglie, posaterie e piatti).

Art. 40 – Regole di correttezza contrattuale: le O.S., a tutela dei rispettivi assistiti, auspicano che in sede di stipula del contratto di locazione le parti si attengano alle seguenti regole:

- 1) dopo la stipula del contratto, al momento della consegna delle chiavi dell'immobile locato, le parti provvedono a compilare un verbale di consegna – se del caso con allegata stampa delle foto – al fine di accertare lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e dei suoi arredi e corredi;
- 2) arredi e corredi dovranno essere elencati in modo preciso in un inventario che, sottoscritto dalle parti contrattuali, costituirà parte integrante e sostanziale del contratto e del verbale di consegna;
- 3) consegna al conduttore della documentazione necessaria alla eventuale voltura delle utenze relative all'immobile locato;
- 4) consegna al conduttore di copia del contratto registrato, anche a mezzo strumenti informatici;
- 5) consegna al conduttore di copia del regolamento di condominio, dell'ultimo bilancio preventivo e consuntivo approvato e, ove previsto e nominato, del nominativo dell'amministratore dello stesso;

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770554 - C.F. 91073960121

- 6) consegna di copia integrale dell'APE – Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile locato, così come della documentazione inerente all'impianto e gli obblighi manutentivi stabiliti dalle leggi in materia.

Art. 41 – Adesione al presente Accordo:

al presente Accordo, successivamente al suo deposito, potranno aderire esclusivamente altre Sedi provinciali (che per loro Statuto abbiano competenza territoriale sull'area di cui all'articolo 3 del presente Accordo) di OO.SS. della proprietà edilizia e dell'inquilinato, solo se firmatarie della Convenzione Nazionale in vigore e che, durante la vigenza del presente Accordo, abbiano acquisito il riconoscimento di "maggiormente rappresentativa" da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e a condizione che abbiano una sede sul territorio provinciale. L'Adesione si effettua mediante apposita richiesta indirizzata, a mezzo PEC, a tutte le OO.SS. sottoscrittrici del presente Accordo, le quali, nel caso in cui il richiedente sia in possesso dei requisiti sopra precisati, trasmettono l'adesione ai Comuni di cui all'art. 3 ed alla Regione Lombardia. Non è ammessa altra forma di adesione al presente Accordo.

Letto, confermato e sottoscritto, dalle Organizzazioni stipulanti, in Varese l'anno 2025 il giorno **13** del mese di **NOVEMBRE**

CONFABITARE – Sede Provinciale di Varese

Confabitare[®]
Associazione Provinciale di Varese
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

ASSOCASA – Lombardia

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

1) **Allegato 1:** Aree Omogenee e relative fasce di oscillazione del canone

- 1/a: aree omogenee del Comune di Varese
- 1/b: aree omogenee del Comune di Busto Arsizio
- 1/c: aree omogenee del Comune di Caronno Pertusella
- 1/d: aree omogenee del Comune di Castellanza
- 1/e: aree omogenee del Comune di Fagnano Olona
- 1/f: aree omogenee del Comune di Malnate
- 1/g: aree omogenee del Comune di Saronno
- 1/h: aree omogenee del Comune di Tradate

2) **Allegato 2:** Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone applicabile

3) **Allegato 3:** Parametri di scoring dell'Alloggio

4) **Allegato 4:** Attestazione di Rispondenza Bilaterale

5) **Allegato 5:** Scheda raccolta dati *(da compilare esclusivamente per i Contratti Assistiti, dei quali costituisce parte integrante come allegato)*

6) **Allegato 6:** Scheda raccolta dati per richiesta calcolo canone convenzionato

7) **Allegato 7:** Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie:

8) **Allegato 8:** Contratto Transitorio Ordinario:

9) **Allegato 9:** Contratto Transitorio per Studenti Universitari:

10) **Allegato 10:** Tabella Oneri Accessori Allegato D al D.M. 16/01/2017

11) **Allegato 11:** Regolamento Allegato E al D.M. 16/01/2017

12) **Allegato 12:** Documenti necessari alla stipula

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 2 - 20113 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

D2 Località Sacconago Limite Nord: Via D. Piana, Via Deledda, Via Fidenza, Via Moderna Limite sud: Via Bienate, Via B. da Busto, Via Guinizzelli	D2, D3, D4, D7 Rosa Periferica								
D3 Località Borsano Limite Nord: Via Bienate, Via Baraggioli, Via B. da Busto, Via Boccaccio, Via Guizzelli		2,20	9,30	2,60	8,80	2,40	8,70	2,20	8,40
D4 Località S. Anna Località Beata Giuliana Località Cartabrigghetta Limite sud: Via della Piana, Via Amendola									
D7 Zona Industriale Via Stefano Ferrario, Via Speranza									

* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21103 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 710734 - C.F. 91073960151

Allegato 1/a

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA
AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

AREA OMOGENEA	OMI	Min. mercato*	Max mercato*	A) MIN.	A) MAX.	B) MIN.	B) MAX.	C) MIN.	C) MAX.
Via Cavour, Via Roma, Via S. Pietro, Via S. Margherita, Via Borroni, Via Filzi	B 1 Centro Rosso	2,30	11,00	2,70	10,45	2,50	10,20	2,30	10,00
Via Quasimodo, Via XXV Aprile, Via Sauro, Via Piave, Via Bergamo, Via S. Margherita, Via Carcano	C 1 Semi Centro Giallo	2,15	10,80	2,55	10,25	2,35	10,00	2,15	9,85
Località Caronno Milanese - Bariola	D 1 Periferia Blu	2,00	9,80	2,50	9,30	2,20	9,10	2,00	8,90
Zona rurale – pianura varesina	R 1 Extraurb.								

* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 5 - 22061 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770254 - C.F. 91073960121

COMUNE DI CASTELLANZA
AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

AREA OMOGENEA	OMI	Min mercato*	Max mercato*	A) MIN.	A) MAX.	B) MIN.	B) MAX.	C) MIN.	C) MAX.
Via Pomini, Via Costalunga, Via Dandolo, Via Don Testori, Via Corridoni, Via Cadorna	B1 Centro Rossa	3,20	10,80	3,60	10,40	3,40	10,20	3,20	9,85
V.le Lombardia, Via Mamate, Via Don Minzoni, Via Sanguinola, Via Leopardi, Via Brambilla, Via Piave	C1 Semi Centro Giallo	3,00	9,50	3,40	9,30	3,20	9,00	3,00	8,90
D1 Zona periferica Ovest, Via Morelli, Via S. Giovanni, V.le Borri, Via della Muffa, Via Jucker, Via Del Buon Gesù D2 Località Castegnate	D1 D2 Periferica Blu	2,80	9,00	3,20	8,70	3,00	8,50	2,80	8,30
Zona rurale – pianure varesine	R1 Extraurb.								

* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 VARESE (VA)
Tel. 0331.703541 - C.F. 9107360121

Allegato 1/a

COMUNE DI FAGNANO OLONA
AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

AREA OMOGENEA	OMI	Min mercato*	Max mercato*	A) MIN.	A) MAX.	B) MIN.	B) MAX.	C) MIN.	C) MAX.
Via Roma, Via Ferrari, Via Milano, Via Mazzini	R 1 Centro Rosso	3,00	9,20	3,40	8,95	3,20	8,65	3,00	8,30
Via Diaz, Via Marconi, Via Monte Grappa, Via Monterosa	C 1 Semi Centro Giallo	2,80	9,00	3,20	8,55	3,00	8,35	2,80	8,15
Località Balzarine, Bergoro, Fornaci	D 1 Periferica Blu	2,40	8,50	2,70	8,10	2,50	8,00	2,40	7,90
Zona rurale – pianure varesine	R 1 Extraurb.								

* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97920540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 10 - 21100 VALLARATE (VA)
Tel. 0331.770354 - C.F. 91073960121

Allegato 1/a

COMUNE DI MALNATE
AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

AREA OMOGENEA	OMI	Min mercato*	Max mercato*	A) MIN.	A) MAX.	B) MIN.	B) MAX.	C) MIN.	C) MAX.
Centro St. delim. da: Via Varese, Via Rimembranze, Via Brusa, Via Marconi, Via Matteotti	B 1 Centro Rosso	3,00	9,10	3,40	8,90	3,20	8,70	3,00	8,50
Via Macazzola, Via I Maggio, Via Virgilio, Via Carducci, Via Talacchini, Via Delle Vittorie, Via Mohr	C 1 Semi Centro Giallo	2,80	8,90	3,20	8,70	3,00	8,40	2,80	8,20
D1 Località Rovera e San Salvatore D2 Località Gurone	D 1 D 2 Periferica Blu	2,40	8,10	2,70	7,70	2,50	7,50	2,40	7,40
Zona rurale – colline di Varese	R 1 Extraurb.								

* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950340159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio ROSSI

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 VERBA (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 0142600021

Allegato 1/a

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

COMUNE DI SARONNO
AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770351 - 0331 71073960121

AREA OMOGENEA	OMI	Min mercato*	Max mercato*	A) MIN.	A) MAX.	B) MIN.	B) MAX.	C) MIN.	C) MAX.
Centro Storico delim. da: FNM, Via Guanella, P. Unità Italia, Via Manzoni, Via Marconi, C.do di Liberazione	B1 Centro Rossato	3,30	11,00	3,70	10,75	3,50	10,50	3,30	10,20
C1 Zona Nord del Centro St. delim. Da: Via Volonterio, V.le Prealpi, Torrente Lura C2 Zona sud del Centro St. delim. Da: Via Marzorati, Via Miola, Via Piave, FNM C3 Zona ovest delle FNM delim. da: Via Milano, Via Varese, Via di Vittorio, Via Lainati, Via Carso	C 1 C 2 C 3 Semi Centro Giallo	3,00	10,60	3,40	10,15	3,20	9,95	3,00	9,70
Zona attraversata da SS 527, V.le Lombardia, SS 233	D 1 Pendolin Blu	2,70	10,20	3,10	9,70	2,90	9,50	2,70	9,30
Zona rurale – Pianura varesina	R 1 Extraurb.								

* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 92950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio ROSSI


Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 VARESE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 01073960121


COMUNE DI TRADATE
AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

AREA OMOGENEA	OMI	Min mercato*	Max mercato*	A) MIN.	A) MAX.	B) MIN.	B) MAX.	C) MIN.	C) MAX.
Via Carducci, Via Filzi, Via Zara, Via Risinondo, FNM, Via XXI Febbraio	R1 Centro Rosso	3,00	11,10	3,40	10,65	3,20	10,45	3,00	10,25
C1 Zona precollinare a Est del Centro storico C2 Zona lungo linea FNM lato Ovest	C 1 C 2 Semi Centro Giallo	2,70	11,00	3,10	10,70	2,90	10,35	2,70	10,15
D1 Località Abbiate Gruzzano D2 Zona periferica Sud-Ovest a cavallo di Via Europa D5 Località Ceppine	D 1 D 2 D 5 Periferia Blu	2,45	10,00	2,95	9,80	2,65	9,60	2,45	9,40
Zona rurale – colline varesine	R 1 Extraurb.								

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331.770331 - C.F. 91071760121

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

COMUNE DI VARESE
AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331-770354 - C.F. 91073960121

AREA OMOGENEA	OMI	Min mercato*	Max mercato*	A) MIN.	A) MAX.	B) MIN.	B) MAX.	C) MIN.	C) MAX.
Via Staurenghi, Via Grandi, Via Parravicini, Via Dandolo, Via Cavour, Via Bizzozzero, Via Lonati, Via Assisi, Municipio di Varese Via Dandolo, V.le Milano, Via Piave, Via Magenta, Via Avegno, Via Cavour	B1 - B2 Centro Rosso	5,00	11,49	5,40	11,05	5,20	10,62	5,00	10,32
Via Campigli, Via S. Vito Silvestro, Via Crispi, Via Fiume, V.le Aguggiari, Ippodromo Le Bettole, Via Valganna, FF.SS, Via Goldoni, Via Europa, Via Filzi	C 1 Semi Centro Giallo	4,85	11,20	5,05	10,65	4,95	10,35	4,85	10,05
D1 Via Manin, V.le Aguggiari, Via Valganna, V.le Ippodromo, Via Fiume, Via F. Crispi, Via Cernuschi, Via Montello	D1 Verde oliva Periferica	4,85	11,20	5,05	10,65	4,95	10,35	4,85	10,05
D2 Località S. Ambrogio Località Velate-Fogliaro Limite Nord Campo dei Fiori P.za Cappella, Bregazzana - Limite sud FNM	D2 Viola Periferica	5,40	10,80	5,80	10,65	5,60	10,20	5,40	9,80
D3 Bobbiate, Casbeno, Campigli, S. Antonio	D3 Viola Periferica	3,00	10,48	3,40	10,30	3,20	10,00	3,00	9,70
D4 Località Bobbiate Località Lissago	D4								

Accordo Territoriale dei Comuni ATA della Provincia di Varese per i Contratti di Locazione a Canone Concordato

CONFABITARE - ASSOCASA

Località Capolago – Cartabbia – Bosto Inferiore A Nord: V.le Europa A Est: Via Gasparotto	Giallo scuro Periferica	2,30	10,21	2,70	10,00	2,50	9,80	2,30	9,50
D6 Località Bizzozzero Località San Carlo – Bustecche A Nord: V.le Borri, Via Gozzi, FNM A Est: Fiume Olona A Ovest: FF.SS	D6 Giallo scuro Periferica	2,30	10,21	2,70	10,00	2,50	9,80	2,30	9,50
D7 Località San Fermo Località Valle Olona A Ovest: Via R. Vanetti, Via Jamoretti A Sud: Via Dalmazia, Via Peschiera	D7 Giallo scuro Periferica	2,30	10,21	2,70	10,00	2,50	9,80	2,30	9,50
D8 Località Giubiano Località Belforte A Nord: Via Dalmazia A Est: Via Peschiera, Via Friuli, FNM A Sud: Via gozzi A Ovest: V.le Borri, FF.SS	D8 Giallo scuro Periferica	2,30	10,21	2,70	10,00	2,50	9,80	2,30	9,50
D9 Località Masnago	D9 Rosa Periferica	6,00	13,26	6,40	13,00	6,20	12,80	6,00	12,60
D 10 Località Belforte Valganna	D10 Marrone Periferica	5,40	10,80	5,80	10,60	5,60	10,30	5,40	10,10
D12 Località Sacro Monte Località Campo dei Fiori (a Sud) Località Rasa Località Bregazzana Via Cappella, Via Bregazzana	D12 Viola Periferica	3,00	10,48	3,40	10,20	3,20	10,00	3,00	9,80
Zona rurale – colline di Varese	R 3 Verde chiaro								

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97970540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 10 - 21100 Varese (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F.: 91073960121

CONFABITARE - ASSOCASA

	Extraurb.								
--	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

Confabitare[®]
 ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI
 Sede Provinciale di Varese
 Via E. Fermi, 3 - 21100 GALLARATE (VA)
 Tel. 0331.770554 - C.F. 01089960121

ASSOCASA LOMBARDIA
 Ufficio zonale di Varese e Provincia
 Codice Fiscale 97950540159
 Il Segretario Regionale
 Dr. Fabio ROSSI

Allegato 2

**Criteri di individuazione delle fasce di oscillazione
del canone applicabile**

Allo scopo di attribuire il corretto valore locativo dell'immobile, tenendo conto di una pluralità di caratteristiche degli alloggi e della zona di ubicazione, come da linee guida contenute nel D.M. 2017, si adottano i seguenti criteri per il calcolo finale del canone mensile convenzionale applicabile ai singoli contratti previsti nella parte Seconda, Terza e Quarta dell'Accordo territoriale per i Comuni ATA (Alta Tensione Abitativa) della Provincia di Varese.

* * *

La **superficie locativa convenzionale dell'immobile** viene determinata in conformità all'art. 8 dell'Accordo Territoriale.

* * *

I **valori locativi minimi e massimi applicabili** al singolo contratto sono espressi in €/mq. su base mensile e suddivisi in tre fasce di oscillazione denominate A, B e C come determinate in base al presente allegato ed al punteggio di cui all'allegato n° 3. Tali fasce - basate su dati oggettivi dell'immobile e della zona ove lo stesso è ubicato - costituiscono la base di partenza per l'applicazione degli altri parametri, positivi e negativi e degli aumenti / diminuzioni, come previsti dall'Accordo territoriale e dal presente Allegato. *Per poter determinare il canone finale applicabile, sarà necessario compilare la scheda allegato 5 (contratti assistiti) o la scheda allegato 6 (contratti attestati) e produrre tutti i documenti indicati nell'Allegato n° 12.*

DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI BASE PER IL CALCOLO DEL CANONE

Per determinare la fascia base (A, B e C) si sommano e si sottraggono i punti di cui all'allegato 3, corrispondenti alle singole qualità oggettive ed alle singole dotazioni dell'immobile locato e della zona ove lo stesso è ubicato. In base al risultato finale, meramente matematico, l'immobile viene collocato in una di queste fasce:

- **FASCIA A:** da 36 punti
- **FASCIA B:** da 21 punti a 35 punti
- **FASCIA C:** da 1 punto a 20 punti

La fascia A corrisponde a quella di più alto livello, quella C alla più bassa. Una volta attribuita la fascia corretta e definitiva al singolo immobile, questo verrà valorizzato in base ai valori delle Zone Territoriali Omogenee stabilite dalle OO.SS. firmatarie dell'Accordo e calcolati per mq. su base mensile come indicato nell'Allegato n° 1 (scheda del Comune di riferimento) e, sulla stessa, si applicheranno tutte le altre variazioni, in aumento o in diminuzione, in base ai seguenti parametri.

ATTENZIONE!

Ai sensi del comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16/1/2017, le seguenti variazioni sono applicabili **fino a**

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare[®]
Associazione Immobiliare
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21103 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

concorrenza del valore massimo della fascia di riferimento rispetto ai valori di mercato (negli Allegati 1 individuate come “Min mercato” e “Max mercato”) come determinata ai sensi dell’Art. 6 dell’Accordo Territoriale, considerando che, qualora l’importo mensile applicabile aggiornato **abbia già raggiunto il valore massimo della fascia**, i seguenti incrementi, pur essendo esplicitati nell’Attestazione di Rispondenza (e/o nella Scheda Calcolo), **non avranno effetto incrementale** (potendolo avere, eventualmente, solo decrementale) **sul canone mensile massimo applicabile, fatte salve le variazioni in deroga all’art. 6** previste nel presente allegato.

MAGGIORAZIONE ORDINARIA DEL CANONE PER ARREDO E CORREDO

La maggiorazione viene applicata sul canone mensile base come determinato in base ai parametri applicabili ed in conformità all’art. 39 dell’Accordo Territoriale:

- Arredato fino al 25%: 3%
- Arredato fino al 50%: 5%
- Arredato fino al 75%: 8%
- Arredato al 100%: 15%

Le O.S. convengono espressamente che non potrà essere applicata alcuna maggiorazione, nemmeno la più bassa, laddove non sia compiutamente arredata la cucina o cucinotto che dovrà avere tutti gli elettrodomestici d’uso quotidiano (a titolo indicativo: piano cottura, forno, frigorifero, tavolo e sedie, oltre a stoviglie, posaterie e piatti).

VARIAZIONE ORDINARIA DEL CANONE PER CLASSE ENERGETICA

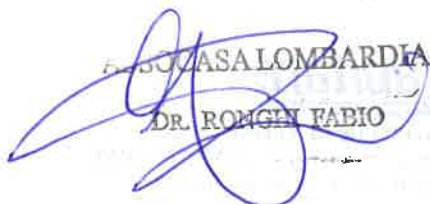
La maggiorazione viene applicata sul canone mensile come determinato in base ai precedenti parametri applicabili in conformità al citato art. 39 dell’Accordo:

- Classe A o superiore: + 10%
- Classe B o C: + 8%
- Classe D: + 6%
- Classe E: + 4%
- Classe F: //
- Classe G: - 2%

Si ricorda che, una volta applicati i parametri in aumento e diminuzione, l’importo massimo del canone calcolato su base mensile **non potrà essere superiore al valore massimo della fascia di riferimento rispetto ai valori di mercato (negli Allegati 1 individuate come “Min mercato” e “Max mercato”) come determinata ai sensi dell’Art. 6 dell’Accordo Territoriale, tranne nell’ipotesi che sia applicabile una delle maggiorazioni finali come si seguito indicato.**

MAGGIORAZIONI / RIDUZIONI FINALI DEL CANONE

Una volta determinati i valori minimi e massimi mensili applicabili all’immobile, in conformità ai criteri ordinari sopra riportati, si applicheranno le seguenti variazioni straordinarie in deroga all’art. 6 dell’Accordo Territoriale:


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO


Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via L. Ferrini, 5 - 21100 VARESE (VA)
Tel. 0331 770351 - C.F. 91073960131

MAGGIORAZIONI FINALI

a)-Contratti per esigenze abitative ordinarie

In conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale, se le parti convengono una durata contrattuale superiore al minimo legale le fasce, come sopra determinate, possono subire un ulteriore aumento in deroga, come segue:

- Durata anni 4 + 2: + 6%
- Durata anni 5 + 2: + 9%
- Durata anni 6+2 o superiore: + 12%

Altre maggiorazioni ai sensi dell'art. 13:

- Immobili censiti A/7 (villini): + 8%
- Immobili vincolati L. 1089/1939: + 12%
- Immobili censiti A/1, A/8, A/9 e immobili tutelati D.lgs. 42/2004: + 15%

Immobili provenienti da locazioni brevi, turistiche, B&B e assimilabili:

- 3+2: 8%
- 4+2: 10%
- 5+2: 12%
- 6+2: 15%

NB: in conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale **le sole variazioni legate alla categoria catastale sono ridotte al 50% se applicate contestualmente all'aumento per maggiore durata contrattuale**. Nessuna riduzione è prevista nel caso di contestuale aumento per immobili provenienti da locazioni brevi e assimilabili.

b)-Contratti di natura transitoria ordinaria

In conformità all'art. 18 dell'Accordo Territoriale, le fasce come sopra determinate possono subire un aumento massimo fino al 20% dei valori minimi e massimi, per tenere in considerazione specifiche situazioni territoriali od oggettive dell'immobile locato.

c)-Contratti transitori per studenti

In conformità all'art. 29 dell'Accordo Territoriale, se le parti convengono una durata contrattuale superiore al minimo legale, le fasce come sopra determinate possono subire un aumento come segue:

- Durata convenuta 24 mesi: + 4%
- Durata convenuta 36 mesi: + 6%

RIDUZIONI FINALI

In conformità agli art. 13, 18 e 29 dell'Accordo Territoriale e a prescindere dalla costituzione o meno del deposito cauzionale, se il contratto è accompagnato da una garanzia rilasciata da terzi aventi le

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare[®]
Associazione Proprietari e Inquilini
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

caratteristiche indicate negli stessi, le fasce come sopra determinate subiscono una delle seguenti riduzioni:

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%
- Altra garanzia più gravosa: - 5%

* * *

DETERMINAZIONE FINALE DEL CANONE APPLICABILE

Una volta determinate le fasce mensili minime e massime finali del canone, in base ai parametri di cui all'allegato 3 ed ai criteri di cui sopra, nonché la superficie convenzionale in conformità all'art. 8 dell'Accordo, il canone finale applicabile al contratto sarà così determinato:

- Minimo: fascia minima €/mese x mq. convenzionali = minimo applicabile mensile
- Massimo: fascia massima €/mese x mq. convenzionali = massimo applicabile mensile

Le fasce andranno poi moltiplicate per 12 ovvero per la diversa durata nel caso di contratto transitorio ordinario o di contratto per studenti universitari.

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via L. Termi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770351 - C.F. 91073960121

Allegato 3

PARAMETRI

**Per il calcolo del canone applicabile
ai sensi dell'art. 1, c. 4, D.M. 16/01/2017**

N° prog.	DESCRIZIONE	PUNTI
1	Box auto C6 in uso esclusivo al conduttore	3
2	Posto auto coperto (non C6) in autorimessa comune	2
3	Posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo	1
4	Posto auto scoperto in corte comune	0
5	Postazione in uso esclusivo di ricarica per veicoli elettrici	3
6	Postazione in uso comune di ricarica per veicoli elettrici	2
7	Balcone e/o terrazza	1 / 2
8	Cantina e/o soffitta e/o locale lavanderia	1
9	Soppalchi interni	1
10	Area verde in uso esclusivo al conduttore	2
11	Area verde in uso comune	1
12	Stabile con ascensore	1
13	Stabile senza ascensore (fino a 3 piani, oltre 3 piani)	0 / -1
14	Stabile con servizio di portineria permanente	3
15	Stabile con servizio di portineria a tempo ridotto	2
16	Immobile privo di barriere architettoniche e con sistemi accesso facile	3
17	Immobile costruito o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni	3
18	Immobile costruito o completamente ristrutturato prima del 1977	0 / -1
19	Porta blindata	1
20	Inferriate di sicurezza su tutte le porte e/o finestre	2
21	Sistema di sicurezza o di allarme (anche a controllo remoto con società specializzate)	2
22	Videocitofono e/o videosorveglianza	2
23	Cucina abitabile con almeno 1 finestra	2
24	Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi o doppi servizi di cui uno con quattro elementi	2
25	Antenna terrestre centralizzata e/o antenna satellitare (centralizzata o individuale)	1
26	Impianto di climatizzazione estiva in oltre il 50% dell'immobile	2
27	Impianto di climatizzazione estate / inverno in tutto l'immobile	3
28	Serramenti con isolamento termico e acustico	2
29	Immobile con riscaldamento autonomo	2
30	Immobile con riscaldamento autonomo e generatore di calore e ACS evoluto (pompa di calore, aria/acqua geotermica, impianti ibridi, microgenerazione, collettori solari e simili)	3
31	Immobile dotato di impianto fotovoltaico e sistema di accumulo	3
32	Immobile dotato di cappotto termico	3
33	Immobile dotato di FTTH (fibra ottica ultraveloce dal nodo principale fino all'interno del singolo alloggio)	2
34	Immobile dotato di sistemi di domotica in oltre il 50% degli ambienti	2

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. BONGHI FABIO

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via L. Comi, 2 - 21100 VARESE (VA)
Tel. 0331 770354 - Cell. 91073960121

35	Immobile situato a meno di 500 metri da fermata autobus e/o stazione ferrovie	2
36	Immobile situato a meno di 300 metri da supermercato e/o centro commerciale	1
37	Immobile situato a meno di 500 metri da Istituto superiore o universitario	2
38	Immobile situato a meno di 100 metri da caserma forze dell'ordine	1
39	Immobile con impianti e/o serramenti vetusti (oltre 15 anni)	-2
40	Immobile privo di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato (riscaldato con stufe a gas, apparecchi elettrici o a pellet)	-2
41	Immobile non allacciato alla rete fognaria	-3
42	Immobile non allacciato alla rete di erogazione del metano	-2
43	Immobile con caldaia autonoma / centralizzata a condensazione	3
44	Immobile con piscina o campo da tennis	2
45	Immobile con piscina e campo da tennis	3
46	Immobile con impianti conformi alle leggi sicurezza / efficienza energetica	2
47	Immobile con spese condominiali annue fino a € 1.000,00 *	2
48	Immobile con spese condominiali annue fino da € 1.001,00 a 1.500,00 *	1
49	Immobile con spese condominiali annue oltre € 1.501,00 *	0

***ATTENZIONE:**

Il parametro, calcolato su base annua, spetta solamente se verificato e documentato al momento della stipula del contratto e resta invariato a prescindere da future oscillazioni delle spese condominiali.


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Ferrero, 10 - 21100 VARESE (VA)
Tel. 0331 770744 - C.F. 01103960121



ALLEGATO 4

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

- in forma bilaterale -
all'Accordo Territoriale dei Comuni ATA
della Provincia di Varese
per i contratti di locazione a canone concordato ASSOCASA LOMBARDIA

DR. RONGHI FABIO

PREMESSO CHE

Il/La Sig./ra, nata/o a Prov. (...) il C.F., residente a in Via/P.zza, n.q. di Locatore / conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in, Via/P.zza, Piano Scala, identificato al N.C.E.U. di «.....» al Foglio Particella ... Sub. ... Categoria ... Rendita Catastale €, immobile concesso in **locazione totale / parziale** e posto in:

- ☒ Comune superiore a 10.000 abitanti
☐ Comune inferiore a 10.000 abitanti

ha/hanno sottoscritto un Contratto di Locazione a Canone Concordato:

per Esigenze Abitative Ordinarie ☐ Transitorio ☐ Per Studenti ☐

con il/i Conduttore/ Locatore:

Sig./ra, nata/o a Prov. (...) il C.F., residente a in Via/P.zza, ASSOCASA LOMBARDIA

- ☐ In corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti
☐ 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 del dalle stesse organizzazioni sottoscritto e depositato. A tal fine, le medesime parti, adeguatamente informate di quanto previsto dall'Accordo Territoriale, hanno autorizzato le rispettive Organizzazioni al trattamento dei loro dati personali ai sensi del Reg. UE 2016/279 (GDPR) per il fine per il quale la presente Attestazione viene rilasciata, ed hanno dichiarato sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità l'esistenza dei seguenti elementi, dai quali sono scaturiti i calcoli del canone pattuibile:

SUPERFICIE LOCATIVA CONVENZIONALE (Art. 8 Accordo Territoriale)

Descrizione	Mq dichiarati	Coefficiente	Mq netti
Superficie catastale immobile		100%	
Cantine, balconi, terrazzi, solai, soppalchi, rispostigli, lavanderia		25%	
Autorimesse singole (C6)		70%	
Posto auto comune coperto		50%	
Posto auto esclusivo scoperto		30%	
Posto auto comune scoperto		10%	
Area verde / cortile uso esclusivo => 20 mq		10%	
Area verde / cortile comuni => 20 mq		5%	

TOTALE SUPERFICIE LOCATIVA CONVENZIONALE Mq.

PARAMETRI OGGETIVI

		Punti
1	Box auto C6 in uso esclusivo al conduttore	3
2	Posto auto coperto (non C6) in autorimessa comune	2
3	Posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo	1
4	Posto auto scoperto in corte comune	0
5	Postazione in uso esclusivo di ricarica per veicoli elettrici	3
6	Postazione in uso comune di ricarica per veicoli elettrici	2
7	Balcone e/o terrazza	1 / 2
8	Cantina e/o soffitta e/o locale lavanderia	1
9	Soppalchi interni	1



10	Area verde in uso esclusivo al conduttore	2
11	Area verde in uso comune	1
12	Stabile con ascensore	1
13	Stabile senza ascensore (fino a 3 piani, oltre 3 piani)	0 / -1
14	Stabile con servizio di portineria permanente	3
15	Stabile con servizio di portineria a tempo ridotto	2
16	Immobile privo di barriere architettoniche e con sistemi accesso facile	3
17	Immobile costruito o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni	3
18	Immobile costruito o completamente ristrutturato prima del 1977	0 / -1
19	Porta blindata	1
20	Inferriate di sicurezza su tutte le porte e/o finestre	2
21	Sistema di sicurezza o di allarme (anche a controllo remoto con società specializzate)	2
22	Videocitofono e/o videosorveglianza	2
23	Cucina abitabile con almeno 1 finestra	2
24	Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi o doppi servizi di cui uno con quattro elementi	2
25	Antenna terrestre centralizzata e/o antenna satellitare (centralizzata o individuale)	1
26	Impianto di climatizzazione estiva in oltre il 50% dell'immobile	2
27	Impianto di climatizzazione estate / inverno in tutto l'immobile	3
28	Serramenti con isolamento termico e acustico	2
29	Immobile con riscaldamento autonomo	2
30	Immobile con riscaldamento autonomo e generatore di calore e ACS evoluto (pompa di calore, aria/acqua geotermica, impianti ibridi, microgenerazione, collettori solari e simili)	3
31	Immobile dotato di impianto fotovoltaico e sistema di accumulo	3
32	Immobile dotato di cappotto termico	3
33	Immobile dotato di FTTH (fibra ottica ultraveloce dal nodo principale fino all'interno del singolo alloggio)	2
34	Immobile dotato di sistemi di domotica in oltre il 50% degli ambienti	2
35	Immobile situato a meno di 500 metri da fermata autobus e/o stazione ferrovie	2
36	Immobile situato a meno di 300 metri da supermercato e/o centro commerciale	1
37	Immobile situato a meno di 500 metri da Istituto superiore o universitario	2
38	Immobile situato a meno di 100 metri da caserma forze dell'ordine	1
39	Immobile con impianti e/o serramenti vetusti (oltre 15 anni)	-2
40	Immobile privo di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato (riscaldato con stufe a gas, apparecchi elettrici o a pellet)	-2
41	Immobile non allacciato alla rete fognaria	-3
42	Immobile non allacciato alla rete di erogazione del metano	-2
43	Immobile con caldaia autonoma / centralizzata a condensazione	3
44	Immobile con piscina o campo da tennis	2
45	Immobile con piscina e campo da tennis	3
46	Immobile con impianti conformi alle leggi sicurezza / efficienza energetica	3
47	Immobile con spese condominiali annue fino a € 1.000,00 *	2
48	Immobile con spese condominiali annue fino da € 1.001,00 a 1.500,00 *	2
49	Immobile con spese condominiali annue oltre € 1.501,00 *	1

* Il parametro, calcolato su base annua, spetta solamente se verificato e documentato al momento della stipula del contratto e resta invariato a prescindere da future oscillazioni delle spese condominiali.

AREA OMOGENEA: _____ Totale punti parametri oggettivi: _____

COLLOCAZIONE IN FASCIA A ☐ B ☐ C ☐ MIN/ MAX ____ / ____ - applicabile anche ai contratti di natura transitoria ex art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2, comma 2, DM 16/01/2017, relativo ad immobile sito in Comune con popolazione superiore ai 10.000 abitanti ed ai contratti ex art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e ex art. 3 DM 16/01/2017.

☐ Contratto di natura transitoria, ex art. 5, comma 1, L. 431/98 e ex art. 2, comma 2, DM 16/01/2017 relativo ad immobile sito in Comune con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e, pertanto, a termini di legge, il canone di locazione è stato liberamente e legittimamente concordato fra le parti firmatarie del contratto.

INCREMENTI E DECREMENTI ORDINARI APPLICABILI

a) - **Maggiorazione del canone per arredo e corredo:**

Arredato fino al 25%	+ 3%	
Arredato fino al 50%	+ 5%	
Arredato fino al 75%	+ 8%	
Arredato fino al 100%	+ 15%	

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. ROBERTO RABIO

Confabitare
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

b) - Variazione in base alla Classe energetica:

Classe A o superiore	+ 10%	
Classe B o C	+ 8%	
Classe D	+ 6%	
Classe E	+ 4%	
Classe F	//	
Classe G	- 2%	

Variazione mensile €/mq conforme all'art. 39 dell'Accordo Territoriale:

- Valore minimo aggiornato €/mq mensile:
- Valore massimo aggiornato €/mq mensile:

MAGGIORAZIONI E RIDUZIONI FINALI DEL CANONE

In deroga all'art. 6 dell'Accordo Territoriale

Maggiorazioni

a) - Contratti per esigenze abitative ordinarie:

I - Aumento delle fasce in conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale per la durata superiore al minimo legale

Durata anni 4 + 2	+ 6%	
Durata anni 5 + 2	+ 9%	
Durata anni 6 + 2 o superiore	+ 12%	

II - Aumento delle fasce in conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale per la tipologia dell'immobile

Immobile censito A/7	+ 8%	
Immobile vincolato L. 1089/1939	+ 12%	
Immobile censito A/1 - A/8 - A/9 + tutelato D. Lgs 42/2004	+ 15%	

☐ Riduzione al 50% se applicata contestualmente alla variazione per maggiore durata

III - Aumento delle fasce in conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale per rientro da locazioni brevi / turistiche e simili:

- ☐ 3+2: + 8%
☐ 4+2: + 10%
☐ 5+2: + 12%
☐ 6+2: + 15% (anche superiore a 6 anni)

b) - Contratti di natura transitoria:

Aumento pattuito, conforme all'art. 18 dell'Accordo Territoriale (max + 20%): _____

c) - Contratti transitori per studenti:

Aumento conforme all'art. 29 dell'Accordo Territoriale:

Durata concordata 24 mesi	+ 4 %	
Durata concordata 36 mesi	+ 6 %	

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale Varese
Via E. Curiel, 3 - 21100 Varese (VA)
Tel. 0331/720011 - C.F. 0172960121

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. PIERLUIGI FABIO

Diminuzioni

In conformità agli Articoli 13, 18 e 29 dell'Accordo Territoriale il contratto è assistito da garanzia del conduttore:

deposito cauzionale (1 mese 2 mesi 3 mesi) fideiussione personale / familiare garanzia
bancaria / assicurativa - piano mutualistico - altra garanzia: _____

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%
- Altra garanzia più gravosa: - 5%

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

* * *

Canone finale mensile €/mq applicabile:

VALORE MINIMO APPLICABILE: € _____ /mq. mese

VALORE MASSIMO APPLICABILE: € _____ /mq. mese

Confabitare
Associazione Associtati Immobiliari
C.A.P. Provinciale Varese
Via E. Fermi - 21100 VARESE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91075960121

CANONE APPLICABILE AL CONTRATTO

Valore minimo finale di fascia € mq./mese: x mq. _____ = € _____ / mese = € _____ / annui

Valore massimo finale di fascia € mq./mese x mq. _____ = € _____ / mese = € _____ / annui

Canone pattuito in contratto = € _____ /mese = € _____ / annui

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 10 dell'Accordo Territoriale.

Il locatore e il conduttore dichiarano espressamente che i dati sopra riportati sono stati da loro stessi rilevati, verificati e comunicati alle Organizzazioni firmatarie della presente Attestazione. Pertanto, riconoscendo che l'Attestazione sarà rilasciata, in conformità al DM 16/01/2017, sulla base di quanto dagli stessi dichiarato, sollevano espressamente, ogni eccezione o pretesa rinunciate, le Organizzazioni sotto riportate da qualsiasi responsabilità civile, penale, amministrativa e tributaria derivante da errori, omissioni o asserzioni non corrette o non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

_____, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Tutto ciò premesso, le organizzazioni CONFABITARE VARESE e ASSOCASA, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'eventuale ottenimento di agevolazioni fiscali nazionali e/o locali

ATTESTANO ad ogni conseguente effetto di legge e fiscale

che i contenuti economici e normativi del Contratto sopra generalizzato rispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di _____ depositato al protocollo in data _____.

LA O.S. DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

LA O.S. DELL'INQUILINATO

**Scheda comunicazione dati per la determinazione del canone concordato
valevole per i soli contratti assisiti direttamente dalle OO.SS.**

☐ contratto 3+2 (art.2 c.3, L.431\98) ☐ transitorio (art.5 c.1, L.431\98) ☐ studenti universitari (art.5 c.1, L.431\98)

Il locatore/conduuttore, regolarmente tesserato presso _____ e adeguatamente informato autorizza, ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR), l'Associazione stessa al trattamento dei propri dati personali, con la presente, svolta in conformità al Decreto MIT 16/01/2017 ed all'Accordo territoriale per il Comune di _____.

La decisione sua e del conduttore/locatore di essere assistiti nella stipula del contratto di locazione in conformità all'art. 5 dell'Accordo Territoriale e, sotto la propria responsabilità **rende specifica dichiarazione dell'esistenza dei seguenti accordi e dei seguenti elementi oggettivi, dati e caratteristiche dell'immobile** sito in via civ. int. piano Scala ZONA e così individuato:

- Foglio: _____
- Part.: _____
- Sub: _____
- Categ.: _____
- Classe. _____
- Rendita: _____
- Classe energetica:

- Immobile censito A/7
- Immobile vincolato L. 1089/1939
- Immobile censito A/1, A/8, A/9
- Immobile tutelato D. Lgs. 42/2004
- Immobile che rientra da locazione breve, turistica o assimilabile

Motivazione della richiesta di assistenza:

ASSOCASA LOMBARDIA
DEL RONGHI FABIO

Confabitare
ASSOCIAZIONE Promotori
Sede Provinciale di Varese
Via Fermi 3 - 21013 CIVILARTE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

ALTRI DATI / INFORMAZIONIDECORRENZA dal al / Rate canone: ☐ mensile ☐ trimestraleMaggiore durata: ☐ 4+2 ☐ 5+2 ☐ 6+2 o magg.Studenti: ☐ 12 mesi ☐ 24 mesi ☐ 36 mesiIn condominio: ☐ Amministratore: Regolamento: ☐ Oneri condominiali e/o accessori:☐ NON ARREDATO ☐ ARREDATO: ☐ 25% ☐ 50% ☐ 75% ☐ 100%Garanzia del conduttore: ☐ deposito cauzionale (☐ 1 mese ☐ 2 mesi ☐ 3 mesi) ☐ fideiussione personale ☐garanzia bancaria / assicurativa ☐ piano mutualistico ☐ altra garanzia:**SUPERFICI LOCATE****ATTENZIONE:** nel dubbio, indicare dati come da visura catastale o allegare perizia sottoscritta dal tecnico di fiducia

- Sup. catastale Immobile: mq
- sup. giardini privati e/o cortili esclusivi: mq
- sup. balconi, terrazzi: mq
- sup. giardini e/o cortili comuni: mq
- sup. cantine, soffitte: mq
- sup. box auto (C6): mq
- sup. posti auto comuni coperti: mq
- sup. posti auto esclusivi scoperti: mq
- sup. posti auto comuni scoperti: mq

PARAMETRI OGGETTIVI

Indicare a destra con una X

1	Box auto C6 in uso esclusivo al conduttore	
2	Posto auto coperto (non C6) in autorimessa comune	
3	Posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo	
4	Posto auto scoperto in corte comune	
5	Postazione in uso esclusivo di ricarica per veicoli elettrici	
6	Postazione in uso comune di ricarica per veicoli elettrici	
7	Balcone e/o terrazza	
8	Cantina e/o soffitta e/o locale lavanderia	
9	Soppalchi interni	
10	Area verde in uso esclusivo al conduttore	
11	Area verde in uso comune	
12	Stabile con ascensore	
13	Stabile senza ascensore (fino a 3 piani, oltre 3 piani)	
14	Stabile con servizio di portineria permanente	
15	Stabile con servizio di portineria a tempo ridotto	
16	Immobile privo di barriere architettoniche e con sistemi accesso facile	
17	Immobile costruito o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni	
18	Immobile costruito o completamente ristrutturato prima del 1977	

19	Porta blindata	
20	Inferriate di sicurezza su tutte le porte e/o finestre	
21	Sistema di sicurezza o di allarme (anche a controllo remoto con società specializzate)	
22	Videocitofono e/o videosorveglianza	
23	Cucina abitabile con almeno 1 finestra	
24	Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi o doppi servizi di cui uno con quattro elementi	
25	Antenna terrestre centralizzata e/o antenna satellitare (centralizzata o individuale)	
26	Impianto di climatizzazione estiva in oltre il 50% dell'immobile	
27	Impianto di climatizzazione estate / inverno in tutto l'immobile	
28	Serramenti con isolamento termico e acustico	
29	Immobile con riscaldamento autonomo	
30	Immobile con riscaldamento autonomo e generatore di calore e ACS evoluto (pompa di calore, aria/acqua geotermica, impianti ibridi, microgenerazione, collettori solari e simili)	
31	Immobile dotato di impianto fotovoltaico e sistema di accumulo	
32	Immobile dotato di cappotto termico	
33	Immobile dotato di FTTH (fibra ottica ultraveloce dal nodo principale fino all'interno del singolo alloggio)	
34	Immobile dotato di sistemi di domotica in oltre il 50% degli ambienti	
35	Immobile situato a meno di 500 metri da fermata autobus e/o stazione ferrovie	
36	Immobile situato a meno di 300 metri da supermercato e/o centro commerciale	
37	Immobile situato a meno di 500 metri da Istituto superiore o universitario	
38	Immobile situato a meno di 100 metri da caserma forze dell'ordine	
39	Immobile con impianti e/o serramenti vetusti (oltre 15 anni)	
40	Immobile privo di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato (riscaldato con stufe a gas, apparecchi elettrici o a pellet)	
41	Immobile non allacciato alla rete fognaria	
42	Immobile non allacciato alla rete di erogazione del metano	
43	Immobile con caldaia autonoma / centralizzata a condensazione	
44	Immobile con piscina o campo da tennis	
45	Immobile con piscina e campo da tennis	
46	Immobile con impianti conformi alle leggi sicurezza / efficienza energetica	
47	Immobile con spese condominiali annue fino a € 1.000,00 *	
48	Immobile con spese condominiali annue fino da € 1.001,00 a 1.500,00 *	
49	Immobile con spese condominiali annue oltre € 1.501,00	

SI ALLEGA:

- Carta identità e codice fiscale delle parti e permesso/domanda di soggiorno cittadini extra UE
- Attestato di Prestazione Energetica integrale
- Visura catastale e planimetrie complete (immobile e accessori) o perizia tecnica o equivalente
- Elenco immobile ammobiliato
- Documento comprovante l'esigenza transitoria
- Documento iscrizione corso di studi
- Documento immobile vincolato L. 1089/1939
- Documento immobile tutelato D. Lgs. 42/2004
- Documentazione rientro da locazione breve, turistica o assimilabile
- Dati e recapiti amministratore di condominio
- Documento (escluso deposito cauzionale) comprovante la garanzia prestata dal conduttore
- * Documentazione comprovante le spese condominiali annue

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

CONFABITARE
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 VARESE (VA)
Tel. 0331.774155 - 0331.774156

Il locatore / conduttore dichiara, sotto la propria personale responsabilità civile, penale, amministrativa e tributaria, che i dati sopra indicati, così come i documenti forniti, sono obiettivi e veritieri e sono stati forniti da lui. Manleva pertanto l'Organizzazione Sindacale presso cui è iscritto da ogni responsabilità per eventuale erroneità dei dati e/o documenti forniti. Dichiara, inoltre, di essere stato informato della compressione dell'autonomia negoziale delle parti, come indicato nell'Accordo Territoriale del Comune ove è ubicato l'immobile e dell'obbligo di utilizzare esclusivamente i contratti-tipo allegati al DM 16/01/2017 ed allo stesso Accordo Territoriale.

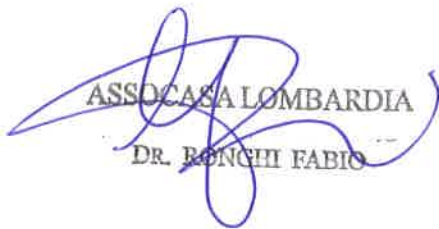
Pertanto, fa espressa richiesta alla predetta Organizzazione sindacale affinché sia assistita, congiuntamente all'altra parte ed alla sua Organizzazione, nella determinazione del canone applicabile e nella stipula e sottoscrizione del contratto, così come previsto e disciplinato nella legge 431/98, nel DM 16/01/2017 e all'art. 5 dell'Accordo Territoriale.

A tal fine dichiara che l'Associazione scelta dal *locatore / conduttore* è la seguente:

....., il

IL LOCATORE / CONDUTTORE

Per ricevuta l'Organizzazione Sindacale: _____


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO


Confabitare^R
Associazione Pro A.T.A. Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770334 - C.F. 91073960121


CONFABITARE

Accordo Territoriale dei Comuni ATA della Provincia di Varese per i Contratti di Locazione a Canone Concordato

CONFABITARE - ASSOCASA

Allegato 6

Istanza per la determinazione del canone concordato - da redigere o da attestare

Accordo territoriale del Comune di _____

☐ contratto 3+2 (art.2 c.3, L.431\98) ☐ transitorio (art.5 c.1, L.431\98) ☐ studenti universitari (art.5 c.1, L.431\98)

LOCATOREM (+ dati personali + indirizzo + tel. ed e-mail) _____ % possesso _____ Cod. Fisc. _____

CONDUTTOREM (e dati personali) _____ Cod. Fisc. _____

NB: per conduttori extracomunitari comunicazione alla P.S. entro 48 ore (allegare documento di identità e permesso di soggiorno valido).

Il locatore/conduttore, regolarmente tesserata presso _____ e adeguatamente informato autorizza, ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR), l'Associazione stessa al trattamento dei propri dati personali, con la presente Istanza, svolta in conformità al Decreto MIT 16/01/2017 ed all'Accordo territoriale per il Comune di _____, sotto la propria responsabilità **rende specifica dichiarazione dell'esistenza dei seguenti accordi e dei seguenti elementi oggettivi, dati e caratteristiche dell'immobile** sito in _____ via _____ civ. _____ int. _____ piano _____, Scala _____, ZONA _____ e così individuato:

- Foglio: _____
- Part.: _____
- Sub: _____
- Categ.: _____
- Classe: _____
- Rendita: _____
- Classe energetica: _____

Solo per contratti per esigenze ordinarie (3+2):

- ☐ Immobile censito A/7
- ☐ Immobile vincolato L. 1089/1939
- ☐ Immobile censito A/1, A/8, A/9
- ☐ Immobile tutelato D. Lgs. 42/2004
- ☐ Immobile che rientra da locazione breve, turistica o assimilabile

di cui allega documenti.

ALTRI DATI / INFORMAZIONI

DECORRENZA dal _____ al _____ / Rate canone: _ mensile _ trimestrale

Confabitare
 Associazione Provinciale di Varese
 Sede Provinciale di Varese
 Via E. Fermi, 3 - 21100 VARESE (VA)
 Tel. 0331 770354 - C.F. 01073960121

ASSOCASA LOMBARDIA

DR. RONCHI FABIO

Maggiore durata: ☐ 4+2 ☐ 5+2 ☐ 6+2 o magg.Studenti: ☐ 12 mesi ☐ 24 mesi ☐ 36 mesiIn condominio: ☐ Amministratore: ☐ Regolamento: ☐ Oneri condominiali e/o accessori: ☐☐ NON ARREDATO ☐ ARREDATO: ☐ 25% ☐ 50% ☐ 75% ☐ 100%

Le O.S. convengono espressamente che non potrà essere applicata alcuna maggiorazione, nemmeno la più bassa, laddove non sia compiutamente arredata la cucina o cucinotto che dovrà avere tutti gli elettrodomestici d'uso quotidiano (a titolo indicativo: piano cottura, forno, frigorifero, tavolo e sedie, oltre a stoviglie, posaterie e piatti).

Garanzia del conduttore: ☐ deposito cauzionale (☐ 1 mese ☐ 2 mesi ☐ 3 mesi) ☐ fideiussione personalegaranzia bancaria / assicurativa ☐ piano mutualistico ☐ altra garanzia: ☐**SUPERFICI LOCATE****ATTENZIONE:** nel dubbio, indicare dati come da visura catastale o allegare perizia asseverata del tecnico di fiducia

- Sup. catastale Immobile: mq
- sup. giardini privati e/o cortili esclusivi: mq
- sup. giardini e/o cortili comuni: mq
- sup. balconi, terrazzi: mq
- sup. posti auto comuni coperti: mq
- sup. cantine, soffitte: mq
- sup. box auto (C6): mq
- sup. posti auto esclusivi scoperti: mq
- lavanderia e altri locali di servizio
- sup. posti auto comuni scoperti: mq

PARAMETRI OGGETTIVI

Indicare a destra con una X

1	Box auto C6 in uso esclusivo al conduttore	
2	Posto auto coperto (non C6) in autorimessa comune	
3	Posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo	
4	Posto auto scoperto in corte comune	
5	Postazione in uso esclusivo di ricarica per veicoli elettrici	
6	Postazione in uso comune di ricarica per veicoli elettrici	
7	Balcone e/o terrazza	
8	Cantina e/o soffitta e/o locale lavanderia	
9	Soppalchi interni	
10	Area verde in uso esclusivo al conduttore	
11	Area verde in uso comune	
12	Stabile con ascensore	
13	Stabile senza ascensore (fino a 3 piani, oltre 3 piani)	
14	Stabile con servizio di portineria permanente	
15	Stabile con servizio di portineria a tempo ridotto	
16	Immobile privo di barriere architettoniche e con sistemi accesso facile	
17	Immobile costruito o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni	
18	Immobile costruito o completamente ristrutturato prima del 1977	
19	Porta blindata	
20	Inferriate di sicurezza su tutte le porte e/o finestre	
21	Sistema di sicurezza o di allarme (anche a controllo remoto con società specializzate)	

Confabitare
 Associazione Proprietari Immobiliari
 Sede Provinciale di Varese
 Via E. Mattei 3, 21013 GALLARATE (VA)
 Tel. 0331/78855 - C.F. 91075200121

ASSOCASA LOMBARDIA
 DR. RONGHI FAEO

22	Videocitofono e/o videosorveglianza	
23	Cucina abitabile con almeno 1 finestra	
24	Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi o doppi servizi di cui uno con quattro elementi	
25	Antenna terrestre centralizzata e/o antenna satellitare (centralizzata o individuale)	
26	Impianto di climatizzazione estiva in oltre il 50% dell'immobile	
27	Impianto di climatizzazione estate / inverno in tutto l'immobile	
28	Serramenti con isolamento termico e acustico	
29	Immobile con riscaldamento autonomo	
30	Immobile con riscaldamento autonomo e generatore di calore e ACS evoluto (pompa di calore, aria/acqua geotermica, impianti ibridi, microgenerazione, collettori solari e simili)	
31	Immobile dotato di impianto fotovoltaico e sistema di accumulo	
32	Immobile dotato di cappotto termico	
33	Immobile dotato di FTTH (fibra ottica ultraveloce dal nodo principale fino all'interno del singolo alloggio)	
34	Immobile dotato di sistemi di domotica in oltre il 50% degli ambienti	
35	Immobile situato a meno di 500 metri da fermata autobus e/o stazione ferroviaria	
36	Immobile situato a meno di 300 metri da supermercato e/o centro commerciale	
37	Immobile situato a meno di 500 metri da Istituto superiore o universitario	
38	Immobile situato a meno di 100 metri da caserma forze dell'ordine	
39	Immobile con impianti e/o serramenti vetusti (oltre 15 anni)	
40	Immobile privo di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato (riscaldato con stufe a gas, apparecchi elettrici o a pellet)	
41	Immobile non allacciato alla rete fognaria	
42	Immobile non allacciato alla rete di erogazione del metano	
43	Immobile con caldaia autonoma / centralizzata a condensazione	
44	Immobile con piscina o campo da tennis	
45	Immobile con piscina e campo da tennis	
46	Immobile con impianti conformi alle leggi sicurezza / efficienza energetica	
47	Immobile con spese condominiali annue fino a € 1.000,00 *	
48	Immobile con spese condominiali annue fino da € 1.001,00 a 1.500,00 *	
49	Immobile con spese condominiali annue oltre € 1.501,00 *	

* Il parametro, calcolato su base annua, spetta solamente se verificato e documentato al momento della stipula del contratto e resta invariato a prescindere da future oscillazioni delle spese condominiali.

SI ALLEGA:

- Carta identità e codice fiscale delle parti e permesso/domanda di soggiorno cittadini extra UE
- Attestato di Prestazione Energetica integrale
- Visura catastale e planimetrie complete (immobile e accessori) o perizia tecnica o equivalente
- Elenco immobile ammobiliato
- Documento comprovante l'esigenza transitoria
- Documento iscrizione corso di studi
- Documento immobile vincolato L. 1089/1939
- Documento immobile tutelato D. Lgs. 42/2004
- Documento rientro da locazione breve, turistica o assimilabile +
- Dati e recapiti amministratore di condominio
- Documento (escluso deposito cauzionale) comprovante la garanzia prestata dal conduttore
- * Documentazione comprovante le spese condominiali annue

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Il locatore / conduttore dichiara, sotto la propria personale responsabilità civile, penale, amministrativa e tributaria che i dati sopraindicati, così come i documenti forniti, sono obiettivi e veritieri e sono stati forniti da lui. Manleva pertanto l'Organizzazione Sindacale presso cui è iscritto da ogni responsabilità per eventuale erroneità dei dati e/o documenti forniti. Dichiara, inoltre, di essere stato informato della compressione dell'autonomia negoziale delle parti, come indicato nell'Accordo

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 22101 S. VITTORIO (VA)
Tel. 0331/70354 - C.F. 91073960151

Territoriale del Comune ove è ubicato l'immobile e dell'obbligo di utilizzare esclusivamente i contratti-tipo allegati al DM 16/01/2017 ed allo stesso Accordo Territoriale.

Pertanto, fa istanza alla predetta Organizzazione sindacale affinché - esperite le verifiche e i controlli su quanto indicato e documentato ed esperita la verifica sul contenuto del contratto - emetta la relativa attestazione di Rispondenza in forma bilaterale. A tal fine dichiara che l'Associazione scelta dal locatore / conduttore è la seguente:

..... il

IL LOCATORE / CONDUTTORE

Per ricevuta l'Organizzazione Sindacale: _____


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO


Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 760354 - C.F. 91073960121

FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Allegato 7

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
CON OPZIONE CEDOLARE SECCA**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 e art. 1 DM 16/01/2017)

Il/La Sig./Sig.ra _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ () in _____, C.F. _____, di seguito denominato **LOCATORE**,

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Sig.ra/Società/ _____, 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**,

CHE ACCETTA

l'unità immobiliare posta in, **Via** _____ **n.** _____, piano _____ Scala _____ int. _____, composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: _____, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti che costituisce parte integrante del presente contratto.

- estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di, Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Cat. _____, Cl. _____, R.C. € _____;*
- estremi catastali identificativi dell'unità uso autorimessa: NCEU di, Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Cat. _____, Cl. _____, R.C. € _____;*
- 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 che si allega in copia al presente contratto;*
- Sicurezza Impianti: 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: _____*

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di _____ **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

disdettato 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 sottoscritto tra CONFABITARE e ASSOCASA, in data e depositato in pari data presso il Comune di, è convenuto in € = (...../00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero] in n. ____ rate eguali anticipate di €, = (...../00) ciascuna, entro il giorno ____ di ciascun

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 11 dell'Accordo Territoriale.

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

In conformità a quanto stabilito negli articoli 13 e 38 dell'Accordo Territoriale, 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 ____ 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: _____

Articolo 4

(Oneri accessori)

Sono a carico del conduttore 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 ed Allegato 10 all'Accordo Territoriale - 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 60 (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 di condominio ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, laddove l'immobile sia ubicato in un condominio, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente, ovvero, verserà direttamente all'amministratore dello stabile tutte le spese di sua competenza.

Per le spese di cui al presente contratto - fatto salvo che l'immobile sia in condominio - le parti pattuiscono che le spese comuni siano quantificate in complessive € (.....) mensili che il conduttore si obbliga a versare, con le stesse modalità, unitamente al canone di locazione convenuto. Le parti convengono che la tassa sui rifiuti solidi urbani (TARI) sia interamente a carico di parte conduttrice. Sempre fatto salvo che l'immobile non sia in condominio, a fine gestione il locatore procederà con il conguaglio dare/avere che comunicherà immediatamente al conduttore. 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 60 (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. Inoltre, la locatrice – esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento del 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 comuni, dandone tempestiva e motivata comunicazione al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

Nel caso in cui l'immobile non sia ubicato in un condominio, 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. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi e, nel caso di spese in comune con altre unità, per la quota di sua competenza calcolata in base alla superficie locata. Sono altresì a carico del conduttore le spese per altre utenze comuni e domestiche, come risultanti dalle relative bollette o documenti equipollenti, che provvederà a pagare direttamente ovvero a rimborsare al locatore ove il costo sia stato da questo anticipato.

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.

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Nel caso di mancata opzione o di recesso dalla Cedolare Secca, le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di pagamento sono a carico del conduttore. Le spese per la registrazione annuale del contratto sono poste a carico di entrambe le parti al 50%.

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 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.

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare ^{RI}
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via I. Fermi, 3 - 21100 VARESE (VA)
Tel. 0331 770332 - C.F. 0105960121

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata o PEC - se in possesso di entrambe le parti - almeno 6 (sei) mesi prima.

Articolo 9

(Consegna)

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

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

È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto che - in relazione allo stato dell'unità immobiliare e degli eventuali arredi e corredi - verrà predisposto, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, apposito verbale di consegna con, se del caso, allegato rilievo fotografico.

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.

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, ove previsto o necessario, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e successive integrazioni e modifiche.

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, dal DM 16/01/2017 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 Territoriale definito in sede locale.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del luogo ove è ubicato l'immobile.

Articolo 16*(Altre clausole)*

Letto, approvato e sottoscritto.

_____, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Il sottoscritto – nella mia qualità di conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto - dichiara ad ogni conseguente effetto di legge di ricevere ed accettare – contestualmente alla sottoscrizione dello stesso - copia conforme dell'attestato di prestazione energetica depositato in data a cura di, n° APE, scadenza, Classe energetica "....."

....., li

IL CONDUTTORE

FACSIMILE NON UTILIZZABILE

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

FACSIMILE NON UTILIZZABILE

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio ROSSI

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 9107396012

Allegato 8

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA CON OPZIONE CEDOLARE SECCA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1 e art. 2 DM 16/01/2017)

Il/La Sig./Sig.ra _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ () in _____, C.F. _____, di seguito denominato *locatore*,

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Sig.ra/Società/ _____, 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*,

CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,

l'unità immobiliare posta in _____, Via _____ n. _____, piano _____ Scala _____ int. _____, composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: _____, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti che costituisce parte integrante del presente contratto.

- estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di _____, Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Cat. _____, Cl. _____, R.C. € _____;*
- estremi catastali identificativi dell'unità uso autorimessa: NCEU di _____, Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Cat. _____, Cl. _____, R.C. € _____;*
- 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 che si allega in copia al presente contratto;*
- Sicurezza Impianti: 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: _____;*

Millesimi di competenza dell'unità locata per immobile posto in condominio:

Proprietà Generale: _____

Riscaldamento: _____

Ascensore: _____

Acqua: _____

Altre: _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di _____ 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 e ASSOCASA, sottoscritto il e depositato in pari data presso il Comune di

DICHIARA

la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:, e che

DOCUMENTA

Allegando i seguenti documenti: che, ai sensi di legge e dell'Accordo Territoriale costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

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)

A) Essendo un Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultante dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale tra CONFABITARE e ASSOCASA, sottoscritto il e depositato in pari data presso il Comune di, è convenuto in €=(...../00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero] in n. ___ rate eguali anticipate di €,=(...../00) ciascuna, entro il giorno ___ di ciascun

B) Essendo un Comune con un numero di abitanti inferiore a diecimila, come risultante dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra CONFABITARE e ASSOCASA, sottoscritto il e depositato in pari data presso il Comune di, è liberamente convenuto fra le parti in €=(...../00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero] in n. ___ rate eguali anticipate di €,=(...../00) ciascuna, entro il giorno ___ di ciascun

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 16 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)

In conformità a quanto stabilito negli articoli 13 e 38 dell'Accordo Territoriale, 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 ____ 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: _____

Articolo 6 (Oneri accessori)

Sono a carico del conduttore 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 ed Allegato 10 all'Accordo Territoriale - 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 60 (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 di condominio ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, laddove l'immobile sia ubicato in un condominio, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente ovvero, verserà direttamente all'amministratore dello stabile tutte le spese di sua competenza.

Per le spese di cui al presente contratto - fatto salvo che l'immobile sia in condominio - le parti pattuiscono che le spese comuni siano quantificate in complessive € (.....) mensili che il conduttore si obbliga a versare, con le stesse modalità, unitamente al canone di locazione convenuto. Le parti convengono che la tassa sui rifiuti solidi urbani (TARI) sia interamente a carico di parte conduttrice. Sempre fatto salvo che l'immobile non sia in condominio, a fine gestione il locatore procederà con il conguaglio dare/avere che comunicherà immediatamente al conduttore. 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 60 (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.

Nel caso in cui l'immobile non sia ubicato in un condominio, 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. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi e, nel caso di spese in comune con altre unità, per la quota di sua competenza calcolata in base alla superficie locata. Sono altresì a carico del conduttore le spese per altre utenze comuni e domestiche, come risultanti dalle relative bollette o documenti equipollenti, che provvederà a pagare direttamente ovvero a rimborsare al locatore ove il costo sia stato da questo anticipato. 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.

Articolo 7 (Spese di bollo e registrazione)

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Nel caso di mancata opzione o di recesso dalla Cedolare Secca, le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di pagamento sono a carico del conduttore. Le spese per la registrazione annuale del contratto sono poste a carico di entrambe le parti al 50%.

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 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 dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata o PEC se in possesso di entrambe le parti, almeno _____ prima.

Articolo 11 *(Consegna)*

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

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

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

Le parti danno atto che - in relazione allo stato dell'unità immobiliare e degli eventuali arredi e corredi - verrà predisposto, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, apposito verbale di consegna con, se del caso, allegato rilievo fotografico.

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 inoltrabili 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)

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, 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, ove previsto o necessario, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e successive integrazioni e modifiche.

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, dal DM 16/01/2017 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 cd all'Accordo Territoriale definito in sede locale.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del luogo ove è ubicato l'immobile.

ASSOCASA LOMBARDIA

Ufficio zonale di Varese e Provincia

Codice Fiscale 97950540159

Il Segretario Regionale

Dr. Fabio RONGHI

Articolo 16

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Lombardi 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960159

(Altre clausole)

Si allega la seguente documentazione comprovante l'esigenza transitoria:

1)

Letto, approvato e sottoscritto.

_____, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore /conduttore*), 3 (*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

Il sottoscritto – nella mia qualità di conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto - dichiara ad ogni conseguente effetto di legge di ricevere ed accettare – contestualmente alla sottoscrizione dello stesso - copia conforme dell'attestato di prestazione energetica depositato in data a cura di, n° APE, scadenza, Classe energetica "....."

_____, li _____

FACSIMILE NON UTILIZZABILE

IL CONDUTTORE

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770334 - Cell. 94073960121

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770339 - Fax 0331 910739601

Allegato 9

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3 e art. 3 DM 16/01/2017)

Il/La Sig./Sig.ra _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ () in _____, C.F. _____, di seguito denominato *locatore*,

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Sig.ra/ _____, 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*,

CHE ACCETTA

l'unità immobiliare posta in, **Via** _____ **n.** _____, piano _____ Scala _____ int. _____, composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: _____, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti che costituisce parte integrante del presente contratto.

- estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di, Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Cat. _____, Cl. _____, R.C. € _____;*
- estremi catastali identificativi dell'unità uso autorimessa: NCEU di, Fg. _____, Part. _____, Sub. _____, Cat. _____, Cl. _____, R.C. € _____;*
- 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 che si allega in copia al presente contratto;*
- Sicurezza Impianti: 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: _____*

Millesimi di competenza dell'unità locata se posta in condominio:

Proprietà Generale: _____

Riscaldamento: _____

Ascensore: _____

Acqua: _____

Altre: _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Natura Transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra CONFABITARE e ASSOCASA, sottoscritto il e depositato in pari data presso il Comune di _____

....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di: presso: come da documentazione che si allega al presente contratto.

Articolo 3

(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale sottoscritto tra CONFABITARE e ASSOCASA, in data e depositato in pari data presso il Comune di, è convenuto in € = (...../00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero] in n. _____ rate eguali anticipate di € = (...../00) ciascuna, entro il giorno ____ di ciascun _____.

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 25 dell'Accordo Territoriale, il locatore non ha facoltà di adeguamento ISTAT del canone, a prescindere dall'opzione indicata nel comma precedente.

Articolo 4

(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. ____ mensilità del canone in conformità a quanto stabilito dall'art. 38 dell'Accordo Territoriale, 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: _____

Articolo 5

(Oneri accessori)

Sono a carico del conduttore 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 ed Allegato 10 all'Accordo Territoriale - 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 60 (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 di condominio ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, laddove l'immobile sia ubicato in un condominio, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente ovvero, verserà direttamente all'amministratore dello stabile tutte le spese di sua competenza..

Per le spese di cui al presente contratto - fatto salvo che l'immobile sia in condominio - le parti pattuiscono che le spese comuni siano quantificate in complessive € (.....) mensili che il conduttore si obbliga a versare, con le stesse modalità, unitamente al canone di locazione convenuto. Le parti convengono che la tassa sui rifiuti solidi urbani (TARI) sia interamente a carico di parte conduttrice. Sempre fatto salvo che l'immobile non sia in condominio, a fine gestione il locatore procederà con il conguaglio dare/avere che comunicherà immediatamente al conduttore. 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 60 (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. Inoltre, la locatrice - esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento del 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 comuni, dandone tempestiva e motivata comunicazione al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

Nel caso in cui l'immobile non sia ubicato in un condominio, 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. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi e, nel caso di spese in comune con altre unità, per la quota di sua competenza calcolata in base alla superficie locata. Sono altresì a carico del conduttore le spese per altre utenze comuni e domestiche, come risultanti dalle relative bollette o documenti equipollenti, che provvederà a pagare direttamente ovvero a rimborsare al locatore ove il costo sia stato da questo anticipato.

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.

Articolo 6

(Spese di bollo e registrazione)

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Nel caso di mancata opzione o di recesso dalla Cedolare Secca, le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di pagamento sono a carico del conduttore. Le spese per la registrazione annuale del contratto sono poste a carico di entrambe le parti al 50%.

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 7

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, 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 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore.

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.

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata o PEC se in possesso di entrambe le parti almeno 3 (tre) mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Con riferimento all'art. 27 dell'Accordo territoriale, le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10 (Consegna)

FACSIMILE NON UTILIZZABILE

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

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

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

Le parti danno atto che - in relazione allo stato dell'unità immobiliare e degli eventuali arredi e corredi - verrà predisposto, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, apposito verbale di consegna con, se del caso, allegato rilievo fotografico.

Articolo 11 (Modifiche e danni)

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

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

Articolo 12 (Assemblee)

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

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

Articolo 13 (Impianti)

Il conduttore - in caso 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 14 (Accessi)

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o 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 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al 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 16

(Varie)

(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, ove previsto o necessario, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e successive integrazioni e modifiche.

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, dal DM 16/01/2017 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 Territoriale definito in sede locale.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del luogo ove è ubicato l'immobile.

Articolo 17

(Altre clausole)

Si allega la seguente documentazione attestante il corso frequentato:

1)

FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Letto, approvato e sottoscritto.

_____, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

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

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159

Il Segretario Regionale

Dr. Fabio ROSSI

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari

Sede Provinciale di Varese
Via L. Ferrini, 1 - 21100 GALLARATE (VA)

Tel. 0331 720454 - C.F. 91073960121

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Il sottoscritto – nella mia qualità di conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto - dichiara ad ogni conseguente effetto di legge di ricevere ed accettare – contestualmente alla sottoscrizione dello stesso - copia conforme dell'attestato di prestazione energetica depositato in data a cura di, n° APE, scadenza, Classe energetica "....."

_____, li _____

IL CONDUTTORE

FACSIMILE NON UTILIZZABILE

ASSOCASA LOMBARDIA
Ufficio zonale di Varese e Provincia
Codice Fiscale 97950540159
Il Segretario Regionale
Dr. Fabio RONGHI

Confabitare[®]
Associazione Amministratori di Condominio
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - Fax 0331 91073960121

Allegato 10

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

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. BONGHI FABIO

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 20134 VARESE (VA)
Tel. 0331 770354 - Cell. 91073960121

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 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

Confabitare
ASSOCASA LOMBARDIA
SEGRETERIA PROVINCIALE DI VARESE
VIA F. TESTI, 2 - 22100 VARESE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI RADO

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	C
--	---

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

ASSOCASA LOMBARDIA

DR. RONGHI FABIO


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 7 - 21100 VARESE (VA)
Tel. 0331 750351 - C.F. 0073960121

Allegato 11

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 arbitrali 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.

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Ferrero 1 - 22100 CASTELLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

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)

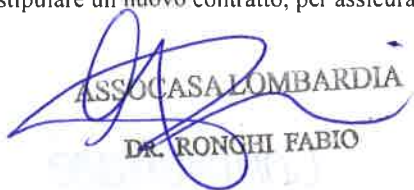
Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

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.


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONCHI FABIO


Confabitare
Associazione Proprietari Locatari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21103 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

Documentazione necessaria alla stipula / attestazione dei contratti

In conformità a quanto previsto dal DM 16/01/2017 e dall'Accordo Territoriale

ATTENZIONE

si ricorda che la documentazione per i contratti transitori ordinari va allegata, anche in sede di registrazione c/o Agenzia delle entrate, al contratto sottoscritto. In mancanza il contratto non potrà essere attestato.

PER TUTTI I TIPI DI CONTRATTO E 3+2

1. Copia carta identità e codice fiscale/tessera sanitaria Locatore
2. Copia carta identità e codice fiscale/tessera sanitaria Conduttore
3. Copia carta identità e codice fiscale/tessera sanitaria eventuali Terzi Garanti
4. Cittadini Extra UE: copia permesso di soggiorno valido
5. Visura catastale + planimetria + descrizione parti comuni
6. Certificato APE completo
7. Scheda compilata in ogni sua parte per la determinazione del canone concordato e relativa documentazione allegata
8. Elenco dettagliato degli arredi, corredi ed accessori
9. Nominativo e recapiti dell'eventuale amministratore di condominio
10. Eventuali altri documenti da concordare con le OO.SS.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**ESIGENZE TRANSITORIE DEL LOCATORE:**

Motivo indicato dal locatore	Documenti necessari per il contratto
Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, o per motivi di lavoro (trasferimento temporaneo con successivo rientro).	Documentazione rilasciata da terzi collegati con il trasferimento in altro Comune e il successivo rientro (ad esempio Contratto di Lavoro a tempo determinato in altro Comune oppure Dichiarazione su Carta Intestata del datore di lavoro con timbro e firma, documentazione della commessa industriale con la data di consegna, ecc.)
Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, per matrimonio, unione civile o convivenza more uxorio .	Documentazione rilasciata da terzi collegata al matrimonio o all'unione civile (pubblicazioni, estratti, contratto per il ricevimento, contratto con wedding planner, ecc.) ove si evinca la data dello stesso. Per la convivenza more uxorio occorre, se non dimostrabile con documentazione di terzi , una Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio o una Autocertificazione ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 445/2000, rilasciata dal detentore dell'esigenza

ASSOCASA LOMBARDIA

DR. RONGHI FABIO

Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari

Sede Provinciale di Varese

Via E. Fermi, 7 - 21013 GALLARATE (VA)

Tel. 0331 720554 - C.F. 91073060121

	(di chi necessita dell'abitazione a seguito dell'inizio della convivenza).
Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, per rientro dall'estero .	Documentazione rilasciata da terzi collegati alla permanenza all'estero al momento della stipula del Contratto (o che inizi in prossimità della stipula stessa). Se tale documentazione non comprende anche l'evidenza della <u>data in cui tale permanenza cesserà</u> e/o l'evidenza del rientro nel Comune a tale data, produrre altra documentazione di terzi che evidenzia tale aspetto.
Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) per ragioni di studio, apprendistato o formazione professionale .	Documentazione rilasciata da terzi collegati al futuro percorso di studio o apprendistato o formazione professionale, ove risulti con chiarezza la futura data di inizio dello stesso.
Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori per cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio .	Documentazione rilasciata su Carta Intestata del datore di lavoro, con timbro e firma, ove risulti con chiarezza la data di cessazione del rapporto e l'esistenza dell'alloggio di servizio che dovrà essere rilasciato a quella data.
Esigenza di un'Associazione senza fine di lucro che voglia adibire l'immobile ad accoglienza temporanea	Statuto dell'Associazione, delibera del Consiglio direttivo, relazione sui programmi perseguiti e/o eventuale delibera di enti pubblici
Esecuzione di interventi di ristrutturazione	Documentazione <u>rilasciata da terzi</u> afferente i lavori (CILA, Copia Contratto d'Appalto, Dichiarazione del Direttore dei Lavori, ecc.) ove si evinca anche la data di consegna dell'abitazione al termine dei lavori
Altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata . Tale esigenza deve essere tale da non consentire alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.	Documentazione rilasciata da terzi collegati con l'evento, riportante la descrizione dell'evento stesso e la data certa nella quale l'evento si manifesterà.

Eventuali altri documenti da concordare con le OO.SS., anche con riguardo alle eventuali esigenze speciali del locatore

ESIGENZE TRANSITORIE DEL CONDUTTORE:

Motivo indicato dal conduttore	Documenti necessari per il contratto
Per Conduttore residente in altro Comune, necessità di alloggio nel Comune a causa di 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.	Copia Contratto di Lavoro oppure Dichiarazione rilasciata su Carta Intestata dal datore di lavoro, con timbro e firma, ove si evinca il luogo di lavoro e la data di termine del Contratto.
Per conduttore residente nel Comune, trasferimento certo in altro Comune , al termine del Contratto, per ragioni di lavoro .	Documentazione rilasciata su Carta Intestata dal datore di lavoro, con timbro e firma, ove si evinca il luogo di lavoro e la data di inizio del futuro Contratto (Lettera di impegno all'assunzione o equipollente) oppure documentazione aziendale inerente il trasferimento del dipendente che al momento della stipula del Contratto lavori nel Comune. In alternativa (ad esempio per casi diversi dal lavoro dipendente), documentazione rilasciata da terzi relativa all'impegno di lavoro autonomo nell'altro Comune, con la precisazione della data di inizio e la prevedibile durata dell'impegno stesso.
Per Conduttore residente in altro Comune, necessità di cure o assistenza per sé o familiari	Documentazione rilasciata da terzi (ferma restando la tutela dei dati personali sensibili) ove si evinca la cura o

ASSOCASA LOMBARDIA

DR. ROBERTO FABIO

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari

Sede Provinciale di Varese

Via E. Fermi, 2 - 21013 GALLARATE (VA)

Tel. 0331 770554 - C.F. 91073960121

	l'assistenza prescritta e la presumibile durata del trattamento.
A prescindere dal luogo di residenza del Conduttore, acquisto già effettuato di un'abitazione, la quale si renda disponibile solo al termine del Contratto.	Copia dell'Atto di Compravendita della futura abitazione, unitamente a documentazione <u>rilasciata da terzi</u> afferente le motivazioni della non immediata disponibilità dell'abitazione stessa e la data di futura disponibilità (ad esempio Contratto di locazione in essere unitamente a copia della Disdetta trasmessa al conduttore ai sensi dell'art. 3 L. 431/98, oppure Contratto d'Appalto dei lavori con data di consegna, ecc.)
A prescindere dal luogo di residenza del Conduttore, ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.	Documentazione <u>rilasciata da terzi</u> afferente i lavori (CILA, Copia Contratto d'Appalto, Dichiarazione del Direttore dei Lavori, ecc.) ove si evinca anche la data di consegna dell'abitazione al termine dei lavori.
A prescindere dal luogo di residenza del Conduttore, necessità di alloggio temporaneo per Campagna Elettorale .	Se non producibile documentazione di terzi (ad esempio rilasciata dal Candidato, per componenti del proprio staff), occorre una Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio o una Autocertificazione ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 445/2000, che espliciti il ruolo svolto dal Conduttore relativamente alla Campagna elettorale.
Se è assegnatario di alloggio pubblico che si renda disponibile alla scadenza del contratto	Documentazione relativa all'assegnazione e alla data di consegna alloggio, rilasciata dall'Ente pubblico
Per Conduttore residente in altro Comune, necessità di alloggio nel Comune per esigenze di ricerca di soluzioni occupazionali .	Se non producibile documentazione di terzi (ad esempio rilasciata da società ricerca personale), occorre una Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio o una Autocertificazione ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 445/2000.
Conduttore borsista, " <i>visiting student</i> " ed in genere studente che partecipa ad un progetto di scambio temporaneo.	Documentazione del progetto di scambio, della borsa di studio, del periodo di visita, ecc. dove si evinca la durata dell'impegno dello studente e la data di termine.
Esigenza abitativa del Conduttore che necessiterà di interrompersi per altro evento certo a data prefissata . Tale evento deve comportare l'impossibilità di alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.	Documentazione rilasciata da terzi collegati con l'evento, riportante la descrizione dell'evento stesso e la data certa nella quale l'evento si manifesterà, rendendo necessario, per il Conduttore, il rilascio dell'immobile.

Eventuali altri documenti da concordare con le OO.SS., anche con riguardo alle eventuali esigenze speciali del conduttore

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI

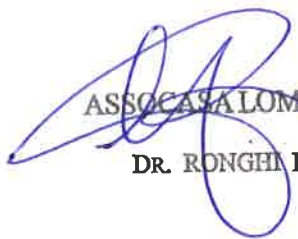
1. Documento comprovante la frequentazione / iscrizione ad uno dei corsi / facoltà o programma Erasmus degli Istituti / Atenei di cui all'Accordo Territoriale - Parte IV
2. Copia certificato di residenza dello studente (avente data non oltre 30 giorni dalla richiesta di stipula)
3. Copia dei documenti dei genitori che sottoscrivono il contratto + certificato di residenza degli stessi (avente data non oltre 30 giorni dalla richiesta di stipula)
4. Se sottoscritto da un Ente per il diritto allo studio: copia dei documenti di chi firma + copia delibera o altro equipollente che autorizza la stipula e la sottoscrizione del contratto
5. Eventuali altri documenti da concordare con le OO.SS.

ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21100 VARESE (VA)
Tel. 0331/770354 - C.F. 91073960121

AVVISI IMPORTANTI

- 1) Ai sensi dell'art. 2, comma 5, del Decreto MIT 16/01/2017 e dell'art. 20 dell'Accordo Territoriale, nel caso di stipula di contratti la cui transitorietà è motivata sulla base di **fattispecie non previste** dalla Tabella di cui sopra, ovvero nel caso di fattispecie previste ma **difficilmente documentabili**, gli stessi non potranno essere attestati ma **dovranno obbligatoriamente essere stipulati in modalità assistita** come prescritto dall'art. 5 dell'Accordo Territoriale.
- 2) Il contratto transitorio ordinario **scade al termine della locazione** (con l'avveramento dell'esigenza transitoria in forza della quale è stato stipulato) e **non può** per nessun motivo essere **prorogato**.
- 3) **Non è consentito dal Decreto 16/01/2017** (e, di conseguenza, dall'Accordo Territoriale) stipulare ad esempio un contratto transitorio ordinario per 10 (dieci) mesi e poi prorogarlo di altri 8 (otto) mesi per rimanere entro il limite dei 18 (diciotto) mesi. *Sarà necessario optare in questo caso, per la stipula di un nuovo contratto di natura transitoria, ma solo se ne ricorrono i presupposti di legge.*
- 4) Si rammenta che **non sono previste** – dalla legge 09/12/1998 n. 431 e dal Decreto MIT 16/01/2017 – **altre forme di contratto transitorio** al di fuori di quelle indicate nelle predette norme e dell'Accordo Territoriale. Tali contratti, se stipulati, sono in violazione di legge e ricondotti dalla stessa al regime dei contratti liberi (aventi durata di anni 4 + 4).


ASSOCASA LOMBARDIA
DR. RONGHI FABIO


Confabitare^R
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Varese
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331 770354 - C.F. 01073900121