

# Comunicato stampa

CONFABITARE

Le Organizzazioni sindacali della proprietà: ASPPI, UPPI, UNIONCASA, UNIONCASA, CONFEDILIZIA e degli inquilini: SICET, SUNIA, UNIAT si sono riunite in data 15/02/2019 presso la Sede di uno dei sindacati firmatari per la sottoscrizione del nuovo Accordo sulla definizione dei contratti di locazione concordata del Comune di Poggio Renatico.

Con l'approvazione in data 16/01/2017 e la pubblicazione (G.U. del 15/03/2017) del Decreto Ministero delle Infrastrutture e Trasporti sono entrate in vigore le linee guida per il rinnovo degli accordi locali *sui contratti di locazione concordati*.

L'Accordo di Poggio Renatico prevede, in attuazione del Decreto citato:

- l'aggiornamento del metodo di calcolo del canone, basato sulla distinzione del territorio comunale in zone omogenee, sulla definizione di fasce (minime e massime di oscillazione) del valore al mq, suddivise per dimensioni degli alloggi, sull'applicazione al valore al mq di parametri oggettivi in aumento e/o in diminuzione del canone e sulla previsione di una sua maggiorazione percentuale per le unità abitative ammobiliate;
- Il rinnovo degli schemi contrattuali dei contratti concordati (3 anni +2), dei contratti transitori e dei contratti per studenti universitari, essendo il comune confinante con comune sede universitaria;
- la durata dei contratti transitori, che non potrà superare i 18 mesi (prima era compresa tra 1 e 18 mesi); la definizione delle esigenze dei proprietari e dei conduttori che giustificano la stipula di questi tipi di contratti, motivi cui è possibile derogare solo in caso in cui il contratto sia assistito in modo congiunto da un Sindacato degli Inquilini e un Sindacato della Proprietà firmatari dell'Accordo ;
- l'estensione della locazione per studenti universitari a quanti frequentano master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti post universitari;
- la distinzione tra contratti assistiti e non assistiti:

i primi sono quelli seguiti, a richiesta delle parti contrattuali, da almeno una delle Organizzazioni sindacali della Proprietà o degli Inquilini firmatarie dell'Accordo.

I contratti non assistiti sono quelli, non seguiti delle OO.SS suddette, che potranno usufruire delle agevolazioni fiscali a seguito di rilascio, da parte di almeno una delle richiamate Organizzazioni sindacali, dell'attestato di conformità dei contenuti e dei canoni dei contratti concordati all'Accordo siglato. L'Accordo, infatti, definisce le modalità di rilascio del citato attestato su richiesta delle parti.

Sia i contratti assistiti sia i contratti non assistiti, completi dell'attestato di cui sopra, potranno usufruire degli sgravi fiscali previsti dalla legge.

- il mantenimento della Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale, composta da rappresentanti delle Organizzazioni sindacali della Proprietà e degli Inquilini sottoscrittori dell'Accordo per limitare il ricorso giudiziale delle parti.

L'Accordo prevede l'adeguamento dei valori al mq del canone rispetto al precedente accordo del 08/10/1999, dovuto anche alla modifica dei parametri di calcolo dei canoni. S'informa, infine, che il DM del 16/01/2017 prevede, previo sottoscrizione degli Accordi, l'estensione della disciplina dei contratti concordati a tutti i comuni della provincia anche con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

L'accordo firmato verrà depositato nei prossimi giorni presso la Sede Municipale come previsto dalla normativa vigente.

Ferrara, 15/02/2019

*Flavia Gatti*  




*[Signature]*  
**UNIONCASA**  
FERRARA

*[Signature]*  
**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532-207637

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
- Ambiente - Territorio  
Via Droboni 42 - 44122 FERRARA  
*[Signature]*

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna 172 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334  
*[Signature]*

## ACCORDO COMUNALE

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle finanze in data 16.01.2017

ASPPI, SICET, SUNIA, UNIAT, CONFABITARE

Le Organizzazioni Sindacali della proprietà e degli inquilini, in sostituzione dell'Accordo, depositato presso il Comune di Poggio Renatico in data 08/10/1999,

convengono e stipulano il presente accordo:

### CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il presente accordo, siglato ai sensi del DM 16/01/2017, ha valore per tutto il territorio del Comune di Poggio Renatico come suddiviso in zone omogenee.

I valori di oscillazione dei canoni di locazione ad uso abitativo per ogni zona omogenea sono determinati come da tabella All. 1), in fascia minima, media e massima.

### METODO DI CALCOLO

Il canone di locazione concordato di ogni singola unità immobiliare sita nel Comune di Poggio Renatico è determinato applicando al canone, compreso nelle fascia media d'oscillazione, di cui al punto precedente, i correttivi di seguito indicati: zona di ubicazione dell'alloggio, superficie calpestabile e parametri oggettivi (in aumento e/o in diminuzione) con l'applicazione di un massimo di quattro parametri in aumento e/o in diminuzione. Al canone così definito verranno aggiunte percentuali o quote d'incremento canone nel caso in cui siano presenti arredi e/o box macchina, come da modelli riportati negli All. 2) e All 3).

Si stabilisce, inoltre, che, se il canone risultante dall'applicazione dei coefficienti sia inferiore a quello della fascia precedente, si applica quello della fascia precedente e l'eventuale differenza verrà recuperata con gli incrementi ISTAT successivi.

### ZONE OMOGENEE

Le zone omogenee, individuate in base all'uniformità del territorio urbano e comunale, sono riportate nell'allegata **Cartografia Territorio Comunale** e sono così definite:

- ZONA CENTRO - Centro abitato di Poggio Renatico
- ZONA PERIFERIA - Centro Abitato di Gallo, Coronella
- ZONA FORESE – Madonna Boschi, Chiesa Nuova, Case Reno Sabbioni e restante territorio comunale

### DURATA DEL CONTRATTO

I contratti avranno la durata minima prevista dall'art 2 comma 3 della legge 431/98, ossia i contratti non possono avere una durata inferiore ai tre anni e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, saranno prorogati per altri 2 anni automaticamente in assenza di disdetta. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni per altri 3 anni con applicazione dell'ultimo canone corrisposto.

### CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'ALLOGGIO

Le parti contraenti dichiarano sotto la propria responsabilità: la superficie dell'alloggio, le caratteristiche oggettive dell'alloggio e gli estremi catastali da utilizzare per il contratto di locazione.



La superficie dell'alloggio da considerare è quella dei **mq. calpestabili**, riducendo la superficie delle pertinenze nel seguente modo:

- balconi, terrazzi, cantine e similari sono da conteggiarsi al **25%** della superficie;
- soffitte e sottotetti non abitabili (privi di impianti ed opere di finitura), ma accessibili mediante scale fisse sono da conteggiarsi al **10%**;
- proiezioni delle scale interne al **100%**

Gli eventuali soppalchi e mansarde, solo se accatastate ed aventi caratteristiche di finitura ed impiantistiche simili agli altri vani abitabili, vengono considerati nel calcolo della superficie utile calpestabile solo per la porzione avente altezza maggiore o uguale a metri 1,60.

La superficie dei garage non viene considerata nel calcolo della superficie dell'appartamento, in quanto viene assegnato un valore tabellare a seconda si tratti di garage singolo o di garage doppio.

### TIPOLOGIA DIMENSIONALE

Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce d'oscillazione, le dimensioni delle abitazioni vengono suddivise nelle seguenti nove tipologie:

- a) abitazione fino a 35mq.
- b) abitazione da 36 mq. a 49 mq.
- c) abitazione da 50 mq. a 59 mq.
- d) abitazione da 60 mq. a 69 mq.
- e) abitazione da 70 mq. a 79 mq.
- f) abitazione da 80 mq. a 89 mq.
- g) abitazione da 90 mq. a 99 mq.
- h) abitazione da 100 mq. a 109 mq.
- i) abitazione superiore a 109 mq.

### PARAMETRI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

#### PARAMETRI CORRETTIVI IN AUMENTO

1. Tipologia A/7 e A/2
2. Livello di piano (piano terra, rialzato e 1° piano) ovvero presenza di ascensore oltre il 1° piano
3. Presenza di posto auto in uso esclusivo dell'inquilino
4. Impianto fisso di condizionamento dell'aria (se installato a spese del proprietario)
5. Porta blindata
6. Doppi vetri (escluse le doppie finestre)
7. Doppi servizi
8. Presenza di riscaldamento autonomo
9. Edificio con certificazione energetica con consumo in classe D o superiore a D (quindi classe A-B-C-D)
10. Allarme interno o inferriate per immobili posti al piano terra e/o primo

#### PARAMETRI CORRETTIVI PER ABBATTIMENTO

- I. Classe energetica inferiore a D (quindi classe E-F-G)
- II. Alloggio ubicato in edificio in cattivo stato di manutenzione
- III. Alloggio privo di amministratore di condominio in edificio con più di 4(quattro) unità immobiliari, esclusi i garage.
- IV. Alloggio ubicato oltre il primo piano senza ascensore in immobile con oltre tre piani fuori terra
- V. Alloggio servito da impianto di acqua centralizzato privo di contatore divisionale

In caso di alloggio completamente arredato in ogni stanza, il canone risultante dall'applicazione dei parametri di cui alle tabelle sopra riportate può essere aumentato di una percentuale **massima del 25%**.

Si definisce completamente arredato l'immobile i cui locali sono tutti dotati di arredo e/o attrezzature in qualità e quantità da poter essere utilizzati regolarmente.

Si considera parzialmente arredato l'immobile dotato di cucina (frigorifero, piano cottura, tavolo e almeno 4 sedie) e camera da letto (reti, materasso e armadio), in questo caso la percentuale massima da applicare è del **15%**;

La dotazione minima è la cucina e in questo caso, la percentuale massima da applicare è del **10%**.



2

## AGGIORNAMENTO CANONE LOCATIVO

Nei contratti locativi stipulati ai sensi del presente accordo, il canone locativo potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca".

## LOCAZIONE PARZIALE DELL'IMMOBILE

In caso di locazione parziale dell'immobile il canone in oggetto sarà determinato in una frazione del canone relativo all'intero appartamento, in percentuale proporzionale alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando le parti comuni condivise interne all'appartamento. E' necessario allegare al contratto la planimetria dell'abitazione con evidenziate le superfici calcolate, il tutto sottoscritto dalle parti contrattuali.

## ONERI ACCESSORI

In materia di suddivisione degli oneri le parti richiamano ed accolgono quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 16/01/2017, All.D) In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore per locazione parziale dell'immobile le parti concordano che la ripartizione sarà effettuata in percentuale proporzionale alla superficie locata. Per quanto ivi non previsto le parti faranno riferimento alle norme vigenti, agli usi locali, nonché alle tabelle concordate delle organizzazioni stipulanti il seguente accordo.

## SCHEMI CONTRATTUALI

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente gli allegati contratti tipo (**Allegati A,B,C**) che non potranno essere modificati eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per i conduttori e indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone e, nel caso di contratti transitori, specificando i motivi della transitorietà.

## CONTRATTI TRANSITORI

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che non sia motivato sulla base di fattispecie previste dai paragrafi di seguito riportati o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo.

Il presente accordo prevede che la durata delle locazioni non possano essere superiori a 18 mesi.

Il contratto non è rinnovabile.

Le esigenze che giustificano la transitorietà del contratto, espresse dal locatore o dal conduttore, previste dall'art 2 comma 1 del DM 16/01/2017 qui convenute, che si riportano di seguito, dovranno essere dettagliatamente motivate e documentate all'atto della stipula del contratto, pena la riconducibilità dello stesso alla durata prevista dall'art 2 comma 1 della legge 431 del 1998 e dall'art 2 comma 6 del DM 16/01/2017:

### 1) ESIGENZE DEL LOCATORE:

- A) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggior età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
- B) Destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro il secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- C) Destinarlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge o del/i figlio/i a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professionale;
- D) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado per rientro dall'estero o da località in altri comuni in cui risiedevano o trasferimento temporaneo, per comprovati motivi di lavoro o di studio o di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;

V.A. 

- E) Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado per ragioni di studio o di lavoro esclusivamente per gli immobili in località diversa da quella di residenza del locatore;
- F) Eseguire lavori di ristrutturazione sull'unità immobiliare per la quale ha formalizzato idoneo titolo edilizio abitativo;
- G) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente dichiarata nel contratto e documentata.

## 2) ESIGENZE DEL CONDUTTORE:

- a) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o per il conseguimento di titolo di studio se diverso dello studio universitario (che non rientrano nei contratti di locazione transitori per studenti universitari) in un Comune diverso da quello di residenza;
- b) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- c) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- d) Necessità di cure o di assistenza a familiari in località diversa dal Comune di residenza;
- e) Acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- f) Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione di residenza;
- g) Seconda casa, situata nello stesso Comune di residenza e con residenza effettiva nella prima casa, insieme al proprio nucleo familiare, esclusivamente per ragioni di svago, hobby, tempo libero;
- h) Campagna elettorale;
- i) Contratti a sfrattati con assistenza del Comune o per imminenti assegnazioni di alloggi E.R.P.

Il conduttore ha facoltà di recedere con preavviso da comunicarsi almeno 1 mese per contratti di durata fino a 6 mesi e non oltre due mesi prima per contratti di durata fino a 18 mesi.

Il conduttore non deve avere la residenza nel comune di Ferrara e comuni confinanti per i punti a, b, c.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di **una** mensilità del contratto per contratti sino a sei mesi, non superiore a **due** mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

### CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Tali contratti sono utilizzabili per gli studenti universitari regolarmente iscritti ad una facoltà o un istituto universitario o per i laureati, che frequentano corsi di specializzazione post laurea (master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti), in un comune diverso da quello di residenza, con sede universitaria o limitrofo ad un comune con sede universitaria.

Essi hanno una durata **da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni**.

Qualora lo studente universitario o l'iscritto ad un corso di specializzazione frequenti un corso di studio **per un periodo inferiore al minimo previsto al punto precedente, la durata del contratto può essere inferiore ai sei mesi**.

Alla prima scadenza i contratti si rinnovano per uguale periodo salvo recesso del conduttore, con preavviso da comunicarsi **almeno 1 mese e non oltre tre mesi prima**, fermo restando che la data contrattuale non può eccedere i **36 mesi totali**.

Possono essere sottoscritti da singoli studenti o da gruppi di studenti o da Aziende per il Diritto allo Studio.

### CONTRATTI ASSISTITI

Nella redazione e sottoscrizione dei contratti, le parti possono farsi assistere dalle rispettive organizzazioni della proprietà e/o dei conduttori firmatarie del seguente accordo.

Al fine della definizione del canone effettivo, ai sensi dell'art. 1 comma 8, primo capoverso, dell'art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti contraenti dichiarano, su apposito modulo **AII.2)** gli elementi oggettivi (qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato, con assunzione di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati. Sullo stesso modulo le Organizzazioni della proprietà e/o dei conduttori, che forniscono assistenza, attestano la conformità del canone all'Accordo comunale vigente.

4

## CONTRATTI NON ASSISTITI

Le parti prendono atto dell'art. 1 comma 8, secondo capoverso, dell'art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, riguardante l'attestazione per i contratti non assistiti.

In tali casi l'attestazione è rilasciata alla parte richiedente, da una Organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente accordo All. 4) Tale attestazione sarà validata dalle OO.SS. sulla base degli elementi oggettivi e normativi (tipologia del contratto) dichiarati dalle parti contrattuali mediante la compilazione del modulo di cui all' All. 3) e la consegna di copia firmata del contratto, registrato o in corso di registrazione.

## CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE

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

## COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Al fine di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 6 del D.M. 16/01/2017.

Ciascuna parte firmataria del contratto può richiedere che sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, che deve, sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre 60 gg dalla sua costituzione. Detta Commissione è istituita presso la sede del Sindacato di categoria territoriale competente a cui il ricorrente si rivolgerà.

Il regolamento ed il funzionamento della Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale è parte integrante del presente accordo All.E). Per l'interpretazione dei contratti e per l'esecuzione delle sue clausole, se l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse redimere le controversie, le parti sono tenute a rivolgersi all'Istituto della "mediazione" come definita ai sensi del D. Lgs. 28/2010 e successive integrazioni e modificazioni. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello allegato al Regolamento di cui sopra.

## LE GRANDI PROPRIETA'

Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 e comma 7 del D.M. 16.01.2017 per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di **100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo** anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base **ad appositi accordi integrativi** fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

Nella stipula dei contratti di locazione, le parti potranno essere assistite dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto stesso l'accordo integrativo.

## DURATA ED EFFICACIA

### RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo o revisione (aggiunto o revisione).

5

2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- il comune delibere nuove aliquote IMU per le locazioni concordate;
- siano modificate le normative fiscali;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario od opportuno.

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

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria del Comune di Poggio Renatico unitamente ai seguenti allegati:

- Tabella delle tariffe delle zone omogenee (Allegato 1)
- Modulo di dichiarazione degli elementi oggettivi del contratto con Attestazione di Conformità per contratti assistiti (Allegato 2)
- Modulo di dichiarazione degli elementi oggettivi per il calcolo del canone per contratti non assistiti (Allegato 3)
- Attestazione di conformità per contratti non assistiti (Allegato 4)
- Cartografia Territorio Comunale (Allegato 5)
- Contratto uso abitativo (Allegato A)
- Contratto uso abitativo transitorio (Allegato B)
- Contratto uso abitativo universitario (Allegato C)
- Oneri accessori (Allegato D)
- Regolamento della Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale (Allegato E)

Letto, confermato e sottoscritto.

Ferrara li 15/02/2019

Timbro dell'Associazione

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari

Via Bologna, 42 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334

UNIONCASA  
FERRARA

*Luigi Geronzi*  
SICET  
FERRARA

ASS. SINDACALE  
ASPPI  
FERRARA  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOB.

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532-207637

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
- Ambiente - Territorio  
Via Bolognese, 42 - 44122 FERRARA



# COMUNE DI POGGIO RENATICO

Provincia di Ferrara

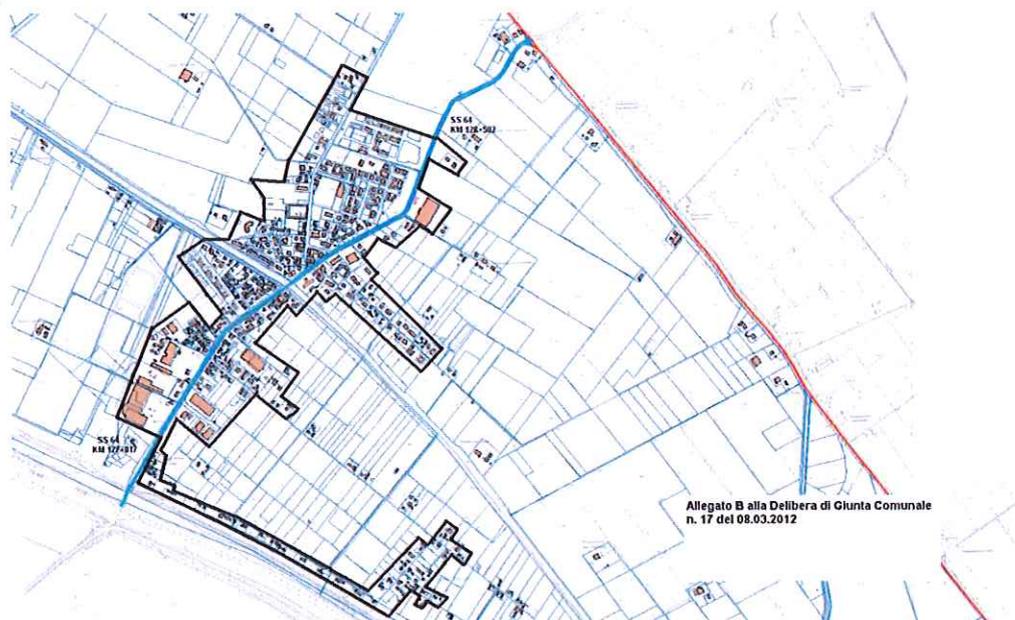
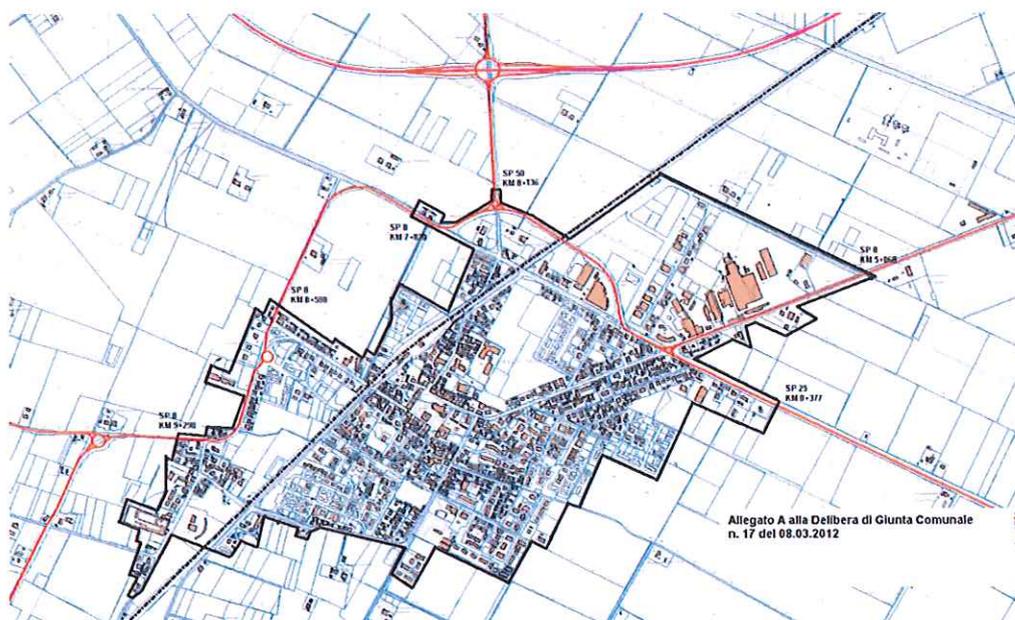
3<sup>a</sup> Area Gestione del Territorio

Servizio Programmazione Urbanistica

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 17 DEL 08.03.2012

Delimitazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada"

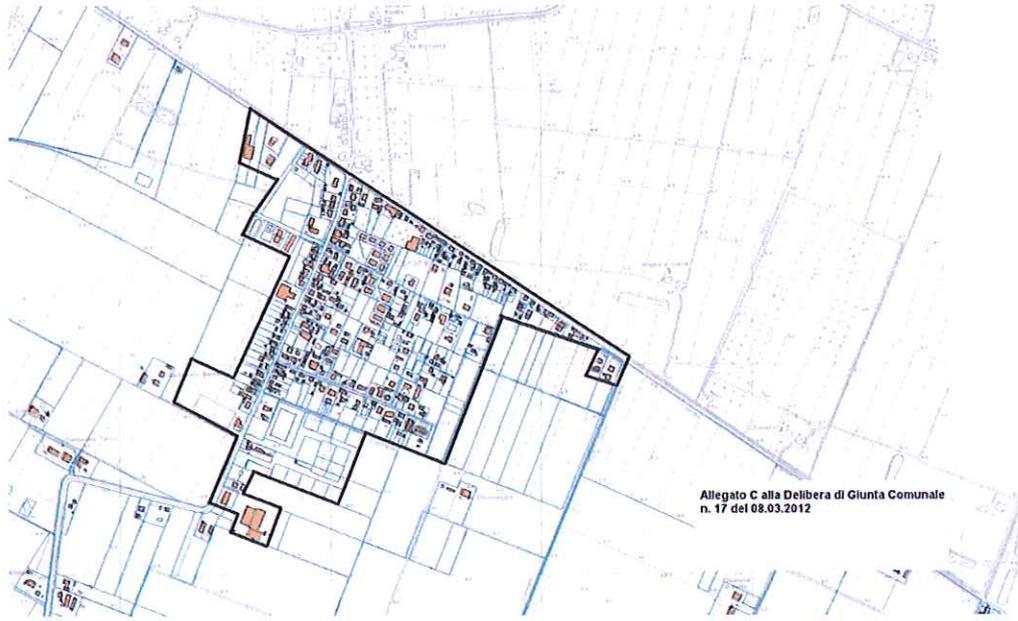
## PLANIMETRIE ALLEGATI A-B-C-D-E-F



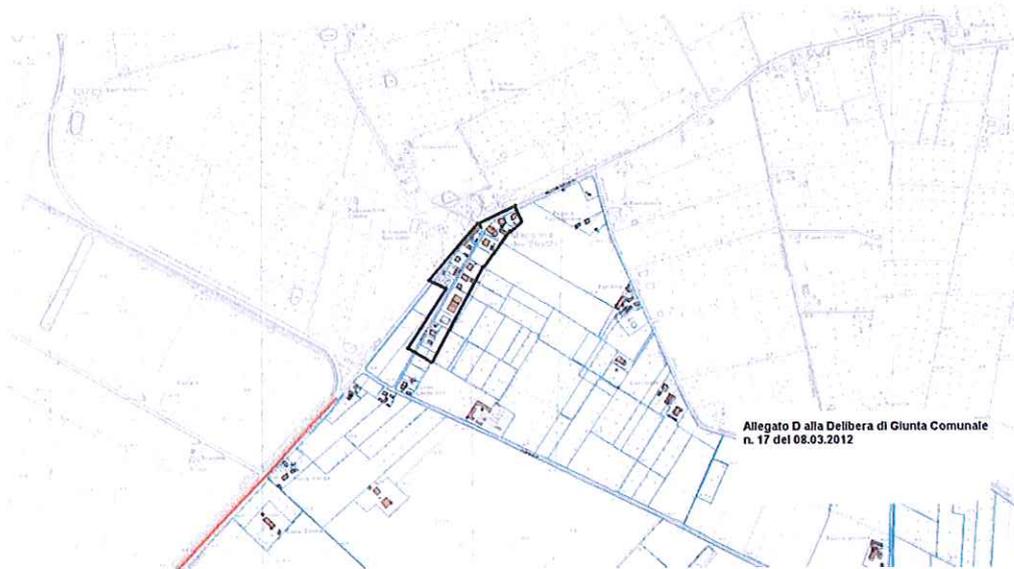
VA

est

pag



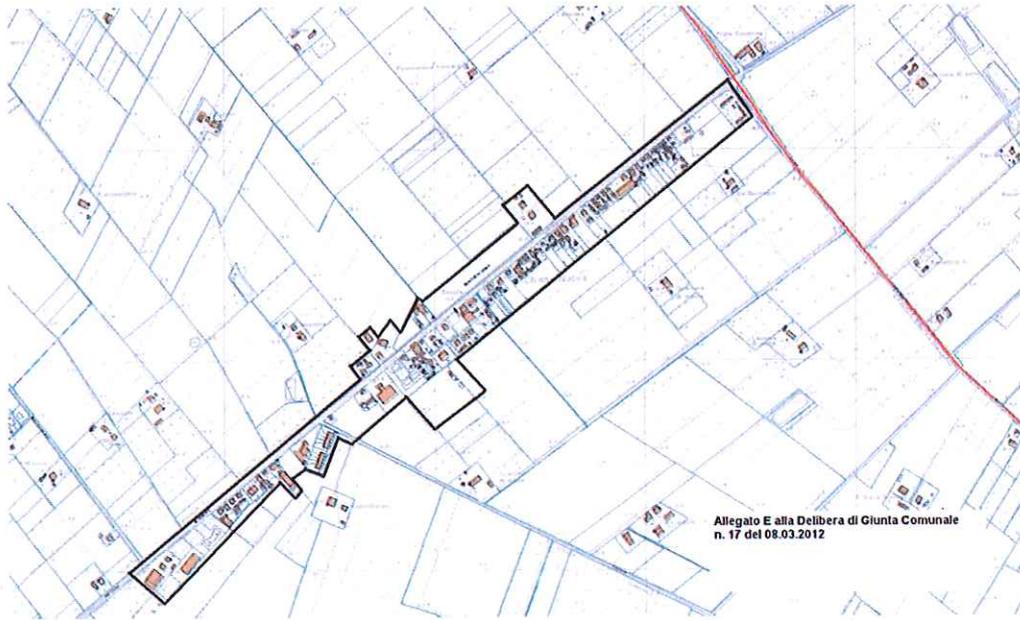
Allegato C alla Delibera di Giunta Comunale  
n. 17 del 08.03.2012



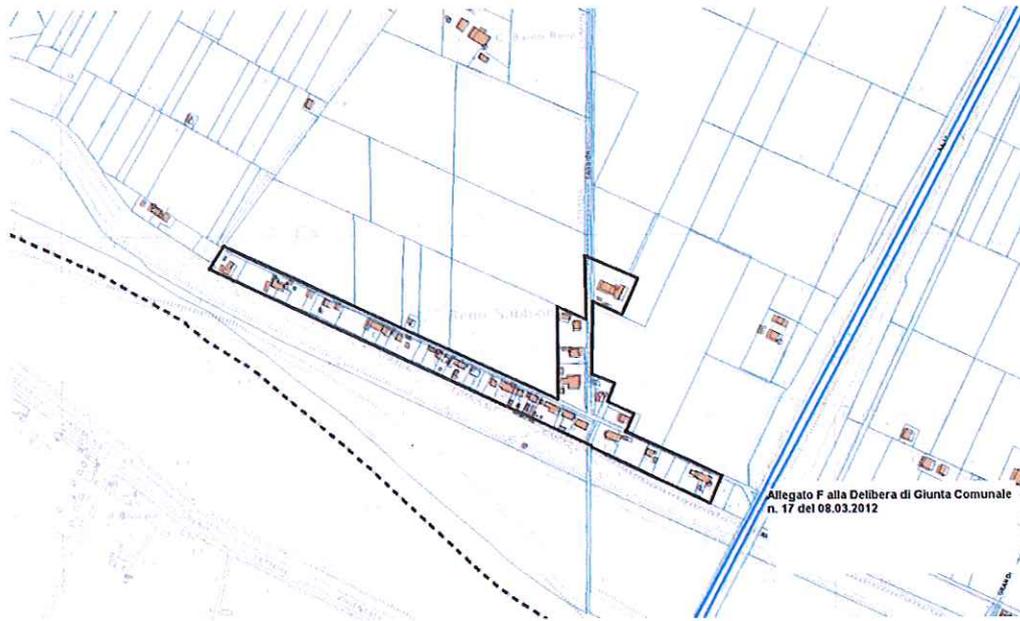
Allegato D alla Delibera di Giunta Comunale  
n. 17 del 08.03.2012

V.G.  
[Signature]

[Signature] [Signature]



Allegato E alla Delibera di Giunta Comunale  
n. 17 del 08.03.2012



Allegato F alla Delibera di Giunta Comunale  
n. 17 del 08.03.2012

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 172 - 41122 FERRARA  
Tel. 0532-1716334

UNIONCASA  
FERRARA

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Ionico, 18 - Tel. 0532-207637

44028 Poggio Renatico, Piazza Castello, 1 Tel. 0532-824511 Fax 0532-924580  
E-Mail: protocollo@comune.poggiorenatico.fe.it



*[Handwritten signatures and initials]*

## LOCAZIONE ABITATIVA

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

Il/La sig..... nato a..... il..... residente a.....  
 in via.....nc..... di seguito denominato/i locatore/i  
 C.F:.....;

concede in locazione

Il/La sig..... nato a..... il..... residente a.....  
 in via.....nc...di seguito denominato conduttore  
 C.F:.....;

che accetta per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via .....n.....  
 piano..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
 (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

L'unità immobiliare risulta:*non ammobiliata /parzialmente/ totalmente ammobiliata**In alternativa*

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in .....via.....nc  
 piano ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
 (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ).....

I locali sopra richiamati sono:*non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati**(Cancellare le parti che non interessano).*

Censita al N.C.E.U. di..... al Foglio.....Mapp.....Sub.....Cat.....R.C. €.....

Attestato di Certificazione Energetica n.....rilasciato da.....in data.....

## DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

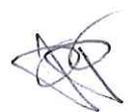
Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto  
 di riscaldamento con C.T. e libretto di:

- **Impianto termico**, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta in data.....;
- **Impianto Elettrico** già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta..... in data.....
- **Impianto Idrraulico** privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della Legge 46/90;




1






## La locazione è disciplinata dalle seguenti pattuizioni

### Articolo 1- (durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni tre , 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 per la durata di 3 anni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

### Articolo 2- (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le Organizzazioni sindacali della Proprietà e degli Inquilini, stipulato ai sensi dell'articolo 2 comma 3, della legge n. 431/98, depositato presso il Comune di Poggio Renatico in data 15/02/2019 è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n..... rate eguali anticipate di euro ..... entro il giorno ... di ogni mese.

1) Il locatore opta per il regime fiscale della c.d. cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore, con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore non opta per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

(cancellare la parte che non interessa)

### Articolo 3- (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

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

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento, quota spettante delle spese condominiali).

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, compresi quelli condominiali a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore, insieme al pagamento della prima rata del canone annuale, versa una quota di acconto di € ..... (mensile, bimestrale, trimestrale), che non deve essere superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Tali spese saranno oggetto di conguaglio a fine gestione annuale, in base ai consumi effettivamente accertati.

### Articolo 5- (Spese di bollo e di registrazione)

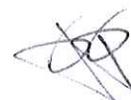
Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico sia del locatore, sia del conduttore, in ragione del 50% ciascuno. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le spese di bollo conseguenti all'emissione delle ricevute di pagamento dei canoni restano interamente a carico del conduttore. 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 oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento,



3



per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### Articolo 7- (Uso)

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

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

#### Articolo 8-(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno (*da uno a tre mesi*) prima.

#### Articolo 9-(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto risulta dal verbale di consegna ove presente.

#### 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 derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di 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, con un proprio delegato (*se i conduttori sono superiori ad uno*), senza diritto di voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini, i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

### Articolo 12- (Impianti)

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

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

### 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 locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi previo appuntamento verbale.

### 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 nonché modalità di funzionamento della Commissione sono disciplinati dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale", Allegato E al citato Accordo.

La richiesta di intervento della Commissione, riportata in Allegato E, non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

### 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.

Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti potranno accedere in via preventiva alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 14.

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 14) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto ....., li, .....

Il locatore ..... Il conduttore .....

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

Il locatore ..... Il conduttore .....

*Handwritten signature*  


**Confabitare®**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 172 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
- Ambiente - Territorio  
Via Ortoni, 42 - 44122 FERRARA

*Handwritten signature*



**UNIONCASA  
FERRARA**  
*Handwritten signature*

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale FERRARA  
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532-207637

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA  
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig. .... nato a ..... il ..... residente a .....  
in via ..... nc ..... di seguito denominato/i locatore/i  
C.F.: .....

concede in locazione

Il/La sig. .... nato a ..... il ..... residente a .....  
in via ..... nc ..... di seguito denominato conduttore  
C.F.: .....

che accetta per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via ..... n. ....  
piano ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
(indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

L'unità immobiliare risulta: *non ammobiliata /parzialmente/ totalmente ammobiliata*

*In alternativa*

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... nc  
piano ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
(indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) .....

I locali sopra richiamati sono: *non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati*  
(Cancellare le parti che non interessano).

Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla dando atto che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in  
proporzione alla sua superficie.

I locali sopra richiamati sono: *non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati (4)*  
(Cancellare la parte che non interessa).

Censita al N.C.E.U. di ..... al Foglio ..... Mapp ..... Sub ..... Cat ..... R.C.€ .....

- Attestato di Certificazione Energetica n ..... rilasciato da ..... in data .....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto di  
riscaldamento con C.T. e libretto di:

- **Impianto termico**, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta in  
data .....

VA [signature] 1 [signature] [signature] [signature] [signature]

- **Impianto Elettrico** già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta.....in data.....
- **Impianto Idraulico** privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della Legge 46/90;

La locazione è disciplinata dalle seguenti pattuizioni

### Articolo 1 (durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi..... dal..... al..... e cesserà inderogabilmente senza bisogno di disdetta.

### Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduuttore)

**A)** Il locatore/conduuttore, nel rispetto di quanto previsto dal DM 16/01/2017 e dall'Accordo comunale depositato in data 15/02/2019 presso il Comune di Poggio Renatico, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contatto..... e che documenta allegando, .....

**B)** Ai sensi di quanto previsto all'art. 2, comma 4 del D.M. 16/01/17, ex art. 4 comma 2 L. 431/98 e dall'Accordo comunale depositato in data 15/02/2019 presso il Comune di Poggio Renatico, le parti contrattuali, assistite rispettivamente dalla Organizzazioni sindacali della proprietà..... e dalla Organizzazione sindacale degli inquilini..... dichiarano che la presente locazione ha natura transitoria per la seguente esigenza del locatore ovvero del conduuttore ....., non previste nell'accordo e non documentabili.

*(Cancellare la parte che non interessa).*

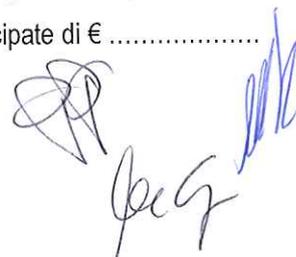
### Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula)

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 conduuttore 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)

Il canone di locazione è convenuto in € ..... importo che il conduuttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore, ovvero a mezzo bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di € .....  
Ciascuna entro il .....



1) Il locatore **opta** per il regime fiscale della c.d cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore **non opta** per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

*(cancellare la parte che non interessa)*

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

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

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

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

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

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e quote condominiali di sua spettanza).

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, compresi quelli condominiali a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore, insieme al pagamento della prima rata del canone annuale, versa una quota di acconto di € .....(mensile, bimestrale, trimestrale), che non può essere superiore a quella di sua



3



spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. Tali spese saranno oggetto di conguaglio a fine periodo di gestione annuale o di locazione in base ai consumi effettivamente accertati.

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

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico sia del locatore, sia del conduttore, in ragione del 50% ciascuno. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le spese di bollo conseguenti all'emissione delle ricevute di pagamento dei canoni restano interamente a carico del conduttore. 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/dei conduttore/i, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

#### **Articolo 9 (Uso)**

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

#### **Articolo 10 (Recesso del conduttore)**

Il/i conduttore/i ha/hanno facoltà di recedere dal contratto in ogni momento, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata, da comunicarsi almeno 1 mese prima per contratti di durata fino a 6 mesi e non oltre 2 mesi prima per contratti di durata fino a 18 mesi.

#### **Articolo 11 (Consegna)**

Il/i conduttore/i dichiarano 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/i conduttore/i si impegna/si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha/hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna/si impegnano, 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/si impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna ove esistente.

#### **Articolo 12 (Modifiche e danni)**

Il/i conduttore/i non può/non possono 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 derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di servizi.



### **Articolo 13 (Assemblee)**

Il/i conduttore/i ha/hanno 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/Hanno inoltre diritto di intervenire, mediante un loro delegato, senza diritto di 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/i conduttore/i deve/debbono 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 previo accordo verbale.

### **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.

### **Articolo 17 (Varie)**

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

Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti potranno accedere in via preventiva alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 16.

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 16) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'VFA', followed by a signature that looks like 'MIL', then a signature that looks like 'DUT'. In the center, there is a small number '5' above a large, stylized signature. To the right of this is another signature that looks like 'GAG', and finally, a signature that looks like 'MIL' with a large flourish.

Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

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

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

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

Altre clausole .....

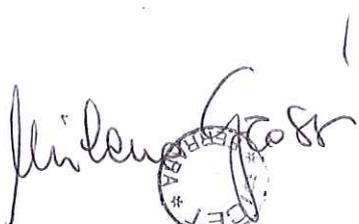
Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore ..... Il conduttore .....

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





**UNIONCASA  
FERRARA**

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
- Ambiente - Territorio  
Via Oroboni, 42 - 44122 FERRARA





**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532-207837

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 172 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334

## LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La sig ..... nato a ..... il ..... residente  
 a ..... in via ..... nc ..... di seguito denominato/i locatore/i  
 C.F: .....; identificati mediante .....

concede in locazione (totale o parziale)

Il/La sig ..... nato a ..... il ..... residente a .....  
 in via ..... nc ..... di seguito denominato conduttore  
 C.F: .....; identificato mediante .....  
 che accetta/accettano, per sé e suoi(loro) aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via ..... n .....  
 piano ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
 (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) .....  
 l'unità abitativa risulta: non ammobiliata /parzialmente/ totalmente ammobiliata

B) porzione di unità abitativa composta da n. camere, ubicata in ..... via ..... nc  
 piano ..... int. .... composta di n. .... vani, con uso di cucina e servizi (in comune ovvero in uso esclusivo), e dotata  
 altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in  
 comune o meno, ecc. ) .....

I locali sono: non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati

(Cancellare la parti che non interessano)

Censita al N.C.E.U. di ..... al Foglio ..... Mapp ..... Sub ..... Cat ..... R.C. € .....

Attestato di Certificazione Energetica n ..... rilasciato da ..... in data .....

## DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto  
 di riscaldamento con C.T. e libretto di:

- **Impianto termico**, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta  
 ..... in data .....
- **Impianto Elettrico** già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta .....  
 in data .....
- **Impianto Idraulico** privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore  
 della Legge 46/90;

La locazione è disciplinata dalle seguenti pattuizioni

1

### Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di.....mesi, dal.....al .....

Alla prima scadenza il contratto si rinnova per uguale periodo salvo recesso del conduttore con preavviso da comunicarsi almeno (1 mese e non oltre tre mesi prima), fermo restando che la durata contrattuale non può eccedere i 36 mesi totali.

### Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale, stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra Le Organizzazioni sindacali della Proprietà e degli Inquilini, depositato il ..... presso il Comune di Vigarano Mainarda in data....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il/i conduttore/i espressamente ha/hanno l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di ..... presso .....

### Articolo 3- (canone locativo)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Organizzazioni sindacali della Proprietà e degli Inquilini e depositato presso il Comune di Poggio Renatico in data 15/02/2019 è convenuto in euro ....., importo che il/i conduttore/i si obbliga/ si obbligano a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro, entro la data.....del mese.

1) Il locatore opta per il regime fiscale della c.d cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro e (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore non opta per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

*(cancellare la parte che non interessa)*

### Articolo 4- (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il/i conduttore/i versa/ versano (non versa/non versano) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro..... pari a n.

.....(massimo 3 mensilità) mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al/ai conduttore/i 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: .....

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione e dalla riconsegna materiale dell'immobile, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare.

#### Articolo 5 (Oneri accessori)

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

Sono interamente a carico del/dei conduttore/i le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento, quota spettante delle spese condominiali).

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, compresi quelli condominiali a carico del/dei conduttore/i, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il/i conduttore/i ha/hanno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha/hanno, inoltre, diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

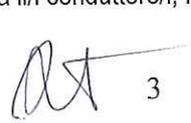
Per le spese di cui al presente articolo, il/i conduttore/i, insieme al pagamento della prima rata del canone annuale, versa/versano una quota di acconto di € ..... (mensile, bimestrale, trimestrale), che non deve essere superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Tali spese saranno oggetto di conguaglio a fine gestione annuale, in base ai consumi effettivamente accertati.

#### Articolo 6-(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico sia del locatore, sia del conduttore, in ragione del 50% ciascuno. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le spese di bollo conseguenti all'emissione delle ricevute di pagamento dei canoni restano interamente a carico del conduttore. 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/dei conduttore/i, 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/i conduttore/i, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

VA   3   

### Articolo 8 (Uso)

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

### Articolo 9-(Recesso del conduttore)

Il/i conduttore/i ha/hanno facoltà di recedere dal contratto in ogni momento, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata (da uno a 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.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del/dei conduttore/i recedente/i per i pregressi periodi di conduzione. In caso di recesso anticipato di uno dei conduttori, i rimanenti s'impegnano ad informare tempestivamente il locatore, a sottoporre l'eventuale subentrante all'approvazione dello stesso. Sarà condizione insuperabile, per consentire il subentro, l'accettazione scritta delle clausole contenute nel presente contratto ed in particolare quelle relative alla scadenza ed all'ammontare dell'intero canone. Pertanto, il contratto andrà a scadere alla data stabilita sia per gli attuali conduttori sia per tutti coloro che dovessero subentrare al loro posto. Sarà causa di risoluzione immediata del contratto il rilascio dell'appartamento da parte di tutti i firmatari del contratto stesso.

### Articolo 10- (Consegna)

Il/i conduttore/i dichiara/dichiarano 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/i della stessa. Il/i conduttore/i s'impegna/s'impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha/l'hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna/s'impegnano 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 s'impegna/s'impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al/ai conduttore/i compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

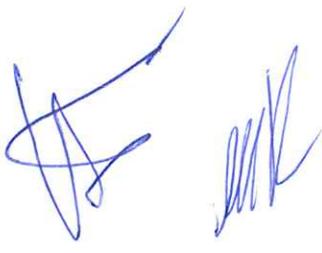
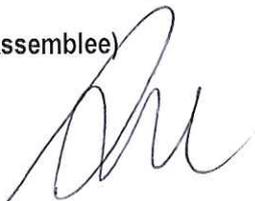
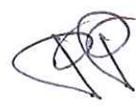
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto risulta dal verbale di consegna ove esistente.

### Articolo 11- (Modifiche e danni)

Il/i conduttore/i non può/ non possono 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 derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di servizi.

### Articolo 12-(Assemblee)

4

Il/i conduttore/i ha/hanno diritto di voto, mediante un loro delegato (nel caso in cui i conduttori siano superiori ad uno), 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/hanno, inoltre, diritto di intervenire, mediante un loro delegato, senza diritto 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/i conduttori - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga/si obbligano 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/dei conduttore/i, il quale/ i quali nulla può/possono pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

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

#### **Articolo 14 (Accessi)**

Il/i conduttore/i deve/debbono 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/dei conduttore/i, locare l'unità immobiliare, questi deve/debbono consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, previo accordo verbale.

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

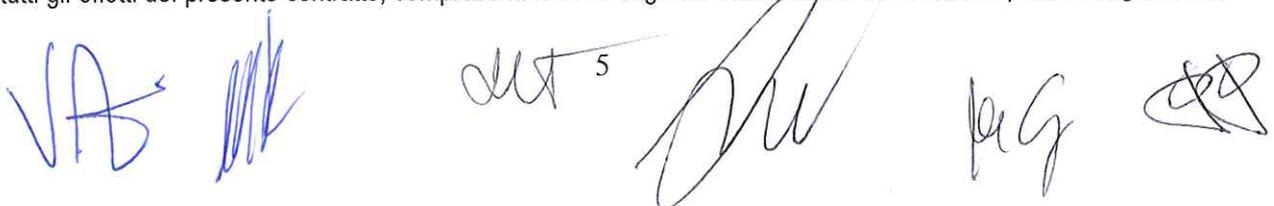
La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni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

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.

#### **Articolo 16- (Varie)**

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare,

The block contains six handwritten signatures in blue ink. From left to right: a signature starting with 'VA', a signature with vertical strokes, a signature with 'est' and a '5' below it, a large signature with a long horizontal stroke, a signature starting with 'pe', and a signature with a circular flourish.

il/i conduttore/i elegge/eleggono domicilio nei locali a lui/loro locati e, ove egli/essi più non li occupi/occupino o comunque detenga/detengano, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti potranno accedere in via preventiva alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 15.

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 15) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

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

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D. Lgs. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore ..... Il conduttore .....



**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 172 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334

**UNIONCASA**  
FERRARA

*Unioncasa* *John*

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isoberto, 18 - Tel. 0532-207637

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
- Ambiente - Territorio  
Via Orboni, 42 - 44122 FERRARA

## ALLEGATO D

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

**ASCENSORE**

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

**AUTOCLAVE**

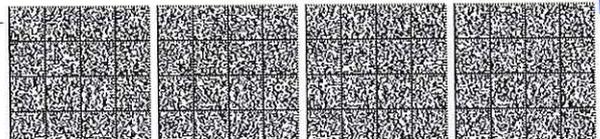
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

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

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

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

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C



*mk*

**IMPIANTI SPORTIVI**

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

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

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

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

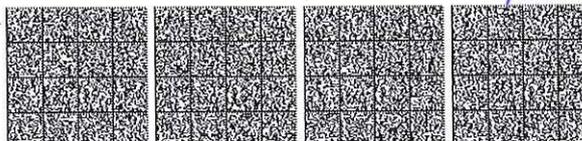
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche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

**PARTI COMUNI**

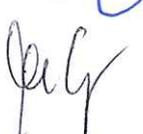
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione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

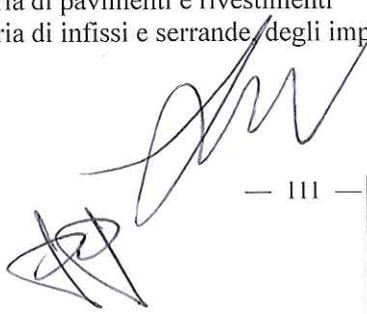
**PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

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











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

**PORTIERATO**

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

**PULIZIA**

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

**SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

**LEGENDA**

L = locatore  
C = conduttore

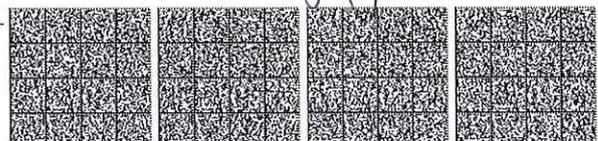
**UNIONCASA**  
FERRARA

**Confabitare®**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 172 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
- Ambiente - Territorio  
Via Ortoni, 42 - 44122 FERRARA



**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532-207637



## ALLEGATO E

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE PARITETICA  
formata dalle OO.SS. SUNIA, UNIAT, SICET, ASPPI, UNIONCASA, UPPI, CONFEDILIZIA  
a norma dell'art. 6 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture  
e Trasporti 16/01/2017

### REGOLAMENTO

#### Art. 1

Le OO.SS. ASPPI, SUNIA, UNIAT, SICET e UNIONCASA, CONFABITARE costituiscono con questo atto la **Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica**, prevista dall'art. 6 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 30 dicembre 2002 n. 10774 per la composizione amichevole delle controversie insorgenti fra locatore e conduttore in merito sia all'interpretazione delle clausole contrattuali che per l'applicazione dei parametri stabiliti dall'accordo territoriale fra le stesse OO.SS., depositato presso il Comune di Poggio Renatico in data \_\_\_\_\_ così come previsto per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, legge 09/12/1998 n. 431, ed anche per la ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore di cui alla TABELLA "Oneri Accessori" dell'Allegato G del Decreto Interministeriale 30/12/2002 n. 10774 ed in applicazione della suddivisione degli stessi "oneri accessori" inserita nell'accordo provinciale concordato dalle suddette OO.SS. e depositato unitamente al sopra indicato contratto di locazione concordato.

#### Art. 2

La Commissione è composta da due membri, uno per la proprietà ed uno per l'inquilino, esperti della materia locatizia, nominati quali loro rappresentanti dalle OO.SS. firmatarie dell'Accordo depositato presso il Comune di Poggio Renatico in data \_\_\_\_\_ incaricate dalle parti alla composizione della vertenza, oppure che hanno prestato assistenza alle parti all'atto della stesura del contratto di locazione o che comunque sono incaricate dalle parti ad assisterli.

#### Art. 3

I due membri, nominati come all'art. 2, devono previamente impegnarsi formalmente a presenziare alle riunioni fissate per la comparizione delle parti e ad osservare i principi della massima obiettività, correttezza e del segreto d'ufficio.

#### Art. 4

Le OO.SS. incaricate indicano di comune accordo il Presidente della Commissione che avrà la sola funzione di convocare le parti, i loro eventuali assistenti ed i membri nominati per le riunioni, di coordinare i lavori e per la redazione del verbale, lasciando le decisioni ai soli membri nominati per la Commissione. Si stabilisce che venga versato dal ricorrente un compenso simbolico, pari ad €. 25,00 per la prima riunione, sia per ogni membro della Commissione che per il Presidente. Nell'eventualità che le parti chiedano la convocazione di altri incontri oltre la prima riunione, le parti presenti si impegnano a corrispondere in via solidale ai membri della Commissione ed al Presidente un compenso simbolico pari ad Euro 25,00 per ognuno e per ogni riunione. Tali compensi verranno versati alle OO.SS. di cui fanno parte i membri ed il Presidente quali contributi volontari a favore di tali Associazioni no profit.

#### Art. 5

Per accedere alla Commissione il ricorrente deve proporre il quesito, per iscritto, con deposito di copia del contratto di locazione e dei documenti correlati, alla Associazione che intende coinvolgere, sottoscrivendo per accettazione il presente regolamento. Questa si attiverà per informare la controparte e il Presidente per la convocazione della Commissione, provvedendo a nominare l'esperto per il ricorrente.

#### Art. 6

Il Presidente, ricevuto dall'Associazione coinvolta da controparte il nominativo dell'esperto da questa nominato o decorsi inutilmente 15 giorni dal ricevimento dell'informativa dall'altra parte, fissa la data e il luogo per lo svolgimento della riunione per il tentativo di conciliazione, comunicandoli all/ai membro/i nominato/i dall'Associazione/i indicata/e dalla/e parte/i. Qualora la controparte non abbia indicato l'Associazione da cui intende farsi assistere, il Presidente provvederà autonomamente a nominarla, convocando una nuova riunione con invito alla Associazione nominata di nominare il proprio esperto, salvo il diniego della controparte.

#### Art. 7

I componenti la commissione si riuniscono nella data stabilita dal Presidente per studiare il caso, per illustrare le posizioni di ognuna delle parti, per proporre le proprie richieste e per discutere sulla soluzione della controversia. Il Presidente redige il verbale della riunione che verrà sottoscritto dai membri delle Associazioni convocate e, se consenzienti, dalle parti direttamente interessate nell'eventualità si raggiunga una conciliazione. Se la controparte non si presenta alla riunione o non invia un delegato, munito di delega scritta, il Presidente riporta il fatto nel verbale, che comunque viene sottoscritto dai presenti, dichiarando terminato il tentativo di conciliazione non conclusosi positivamente.

#### Art. 8

La parte ricorrente deve comunque sottoscrivere il verbale di conciliazione eventualmente intervenuto anche se la controparte, sebbene consenziente, non voglia o non possa sottoscriverlo. Il Presidente né da atto nel verbale, che viene sottoscritto dai presenti.

#### Art. 9

Il Presidente con la sua firma avvala il verbale di conciliazione e provvede ad inviarne copia integrale alle Associazioni intervenute, consegnandone pari copia alle parti.

#### Art. 10

Le parti, con la sottoscrizione del verbale di conciliazione, sollevano da ogni responsabilità civile e penale i membri delle Associazioni intervenute, il Presidente e le Associazioni stesse, approvando in toto quanto scritto nel verbale di conciliazione. Nell'eventualità non venga raggiunta alcuna conciliazione, le parti non avranno diritto all'ottenimento di copia dei verbali redatti durante le riunioni, salvo per la dichiarazione del Presidente del mancato raggiungimento della conciliazione.

#### Art. 11

La Commissione attesta, su richiesta anche di una sola parte, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi depositati. Determina altresì il corretto canone da corrispondere. Questa attività non comporta oneri a carico della parte richiedente.



**Confabitare®**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 172 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334

*[Handwritten signature]*

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
- Ambiente - Territori  
Via Oroboni, 42 - 44122 FERRARA  
*[Handwritten signature]*

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532-207637

**UNIONCASA**  
FERRARA

*[Handwritten signature]*

**MODULO DI RICHIESTA PER L' AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE  
PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/01/2017)**

Il / la sottoscritto/a \_\_\_\_\_,

c.f. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

Via/piazza \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_,

mail / mail pec \_\_\_\_\_,

telefono \_\_\_\_\_,

cellulare \_\_\_\_\_

proprietario (ovvero) conduttore di immobile sito all' indirizzo di residenza sopra indicato,

ovvero in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_,

con contratto di locazione abitativa di natura:

- Concordato (3+2)
- Transitorio;
- Studenti universitari,
- Altro \_\_\_\_\_

sottoscritto in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ / e registrato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ / per la durata di \_\_\_\_\_

anni/mesi \_\_\_\_\_ con il Sig./Sig.ra/Soc. (Locatore ovvero conduttore)

c.f. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

via/piazza \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, al canone mensile

Di Euro \_\_\_\_\_ avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall' articolo \_\_\_\_\_, del

contratto di locazione per questioni inerenti:

- Interpretazione del contratto;
- Esecuzione del contratto;
- Attestazione della rispondenza del contratto all' accordo di riferimento;
- Canone di locazione;
- Oneri accessori;
- Variazione dell' imposizione fiscale sull' immobile;
- Sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- Cessazione della locazione;
- Risoluzione anticipata;
- Recesso;
- Contratti di natura transitoria delle condizioni di permanenza e cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazioni delle condizioni contrattuali
- Regolamento condominiale

Altro \_\_\_\_\_

Fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

**CHIEDE**

Alla organizzazione dei conduttori/Organizzazione della  
proprietà \_\_\_\_\_

quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art.2, comma3,L.9 dicembre 1998, n.431 e del  
D.M. 16/01/2017,, depositato in data \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_ /presso il comune di \_\_\_\_\_

Organizzazione che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, procede ai  
successivi adempimenti previsti dall'art.3 del regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione  
stragiudiziale allegato E) al citato D.D. 16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale  
costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt.6,7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla  
premessa, ovvero \_\_\_\_\_

Autorizzo/ non Autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

**Confabitare**  
Associazioni Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 172 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334

Letto, confermato e sottoscritto.

Ferrara,

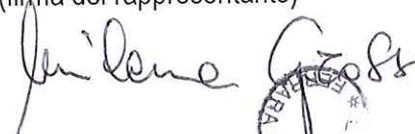
  
Timbro dell'Associazione ASPPI  
(firma del rappresentante)

**UNIAT**  
Unione Nazionale  
Ambiente - Territorio  
Via Bologna, 172 - 44122 FERRARA  
Timbro dell'Associazione UNIAT  
(firma del rappresentante)

Timbro dell'Associazione UNIONCASA  
(firma del rappresentante)  
**UNIONCASA**  
FERRARA

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Timbro dell'Associazione SUNIA  
Associazione Provinciale FERRARA  
(firma del rappresentante)

Timbro dell'Associazione SICET  
(firma del rappresentante)


DICHIARAZIONE DI PROPRIETARIO/I E CONDUTTORI/I AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO CONCORDATO  
PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE CONCORDATO -CONTRATTI ASSISTITI

LOCATORE/I .....

.....  
.....  
.....

CONDUTTORE/I.....

.....  
.....

IMMOBILE SITO IN VIA .....N.....CITTÀ.....

DATI CATASTALI: sezione.. .....foglio.....mappale/particella.....sub.....rendita catastale.....

Le tabelle che seguono hanno la finalità di registrare i parametri quantitativi/qualitativi dell'immobile soggetto a contratto:

TABELLA A- SUPERFICIE UNITÀ ABITATIVA

SUPERFICIE	TOTALE MQ	PERCENTUALE DI SUPERFICIE DA CONSIDERARE	MQ DA CONSIDERARE PER IL CONTEGGIO DEI CANONI
CALPESTABILE APPARTAMENTO		calcolata al 100%	
BALCONI-CANTINE		calcolata al 25%	
SOFFITTE		calcolata al 10%	
SCALE (PROIEZIONE interna)		calcolata al 100%	
TOTALE		TOTALE	

TABELLA B -PARAMETRI CORRETTIVI IN AUMENTO

1	Tipologia A/7 e A/2	
2	Livello di piano (piano terra, rialzato e 1° piano) ovvero presenza di ascensore oltre il 1° piano	
3	Presenza di posto auto in uso esclusivo dell'inquilino	
4	Impianto fisso di condizionamento dell'aria(se installato a spese del proprietario)	
5	Porta blindata	
6	Doppi vetri (escluse le doppie finestre)	
7	Doppi servizi	
8	Presenza di riscaldamento autonomo	
9	Edificio con certificazione energetica con consumo in classe D o superiore a D	
10	Allarme interno o inferriate per immobili posti al piano terra e/o primo	
		TOTALE (+)

TABELLA C- PARAMETRI CORRETTIVI IN DIMINUZIONE

1	Classe energetica inferiore a D	
2	Alloggio ubicato in edificio in cattivo stato di manutenzione	
3	Alloggio privo di amministratore di condominio in edificio con più di 4 (quattro) unità immobiliari, esclusi i garage.	

4	Alloggio ubicato oltre il primo piano senza ascensore in immobile con oltre tre piani fuori terra	
5	Alloggio servito da impianto di acqua centralizzato privo di contatore divisionale	
TOTALE (-)		

**ALLOGGIO AMMOBILIATO:**

1	dotazione minima: cucina: piano cottura, frigorifero, tavolo e almeno quattro sedie	10%
2	parzialmente arredato: cucina: piano cottura, frigorifero, tavolo e almeno quattro sedie e camera da letto: reti, materassi e armadio	15%
3	arredato: con mobili in tutte le stanze	25%

**PRESENZA DI GARAGE**

BOXAUTO/	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO

**TIPOLOGIA DI CONTRATTO LOCATIVO CONCORDATO PRESCELTO**

Il contratto utilizzato corrisponde al contratto tipo riportato nell'Accordo territoriale depositato presso il Comune di Poggio Renatico	
A Contratto 3+2	
B Contratto transitorio	
C contratto per studenti universitari	

ZONA omogenea..... CANONE MENSILE PATTUITO € .....

Consapevoli che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000

Il/i Locatore/i

Il/i Conduttore/i

**ATTESTATO DI CONFORMITÀ CONTRATTI ASSISTITI**

La sottoscritta Organizzazione firmataria dell'Accordo territoriale accertati i dati riferiti al contratto di locazione stipulato in data .....dal sig.....Locatore e dal sig. conduttore .....

attesta la conformità del canone concordato e del contratto al vigente Accordo territoriale del Comune di Poggio Renatico.

Organizzazione sindacale Proprietari  
e/o Organizzazione sindacali



**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 173 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334

**UNIONCASA**  
FERRARA

*Handwritten signature*



**SUNIA**

Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532-207637

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
- Ambiente - Territorio  
Via Orzbori, 42 - 44122 FERRARA

DICHIARAZIONE DI PROPRIETARIO/I E CONDUTTORI/I AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO  
CONCORDATO

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE CONCORDATO PER CONTRATTI NON ASSISTITI

LOCATORE/I .....

.....

.....

.....

CONDUTTORE/I.....

.....

.....

.....

IMMOBILE SITO IN VIA.....N.....CITTÀ.....

DATI CATASTALI: sezione .....foglio.....mappale/particella.....sub.....rendita catastale.....

Le tabelle che seguono hanno la finalità di registrare i parametri quantitativi/qualitativi dell'immobile soggetto a contratto:

TABELLA A- SUPERFICIE UNITÀ ABITATIVA

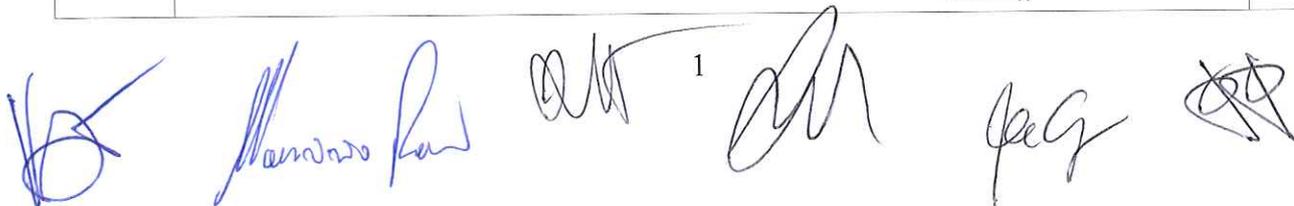
SUPERFICIE	TOTALE MQ	PERCENTUALE DI SUPERFICIE DA CONSIDERARE	MQ DA CONSIDERARE PER IL CONTEGGIO DEI CANONI
CALPESTABILE APPARTAMENTO		calcolata al 100%	
BALCONI-CANTINE		calcolata al 25%	
SOFFITTE		calcolata al 10%	
SCALE (PROIEZIONE interna)		calcolata al 100%	
TOTALE		TOTALE	

TABELLA B -PARAMETRI CORRETTIVI IN AUMENTO

1	Tipologia A/7 e A/2	
2	Livello di piano (piano terra, rialzato e 1° piano) ovvero presenza di ascensore oltre il 1° piano	
3	Presenza di posto auto in uso esclusivo dell'inquilino	
4	Impianto fisso di condizionamento dell'aria(se installato a spese del proprietario)	
5	Porta blindata	
6	Doppi vetri (escluse le doppie finestre)	
7	Doppi servizi	
8	Presenza di riscaldamento autonomo	
9	Edificio con certificazione energetica con consumo in classe D o superiore a D	
10	Allarme interno o inferriate per immobili posti al piano terra e/o primo	
	TOTALE (+)	

TABELLA C- PARAMETRI CORRETTIVI PER ABBATTIMENTO

1	Classe energetica inferiore a D	
2	Alloggio ubicato in edificio in cattivo stato di manutenzione	
3	Alloggio privo di amministratore di condominio in edificio con più di 4 (quattro) unità immobiliari, esclusi i garage.	
4	Alloggio ubicato oltre il primo piano senza ascensore in immobile con oltre tre piani fuori terra	
5	Alloggio servito da impianto di acqua centralizzato privo di contatore divisionale	
	TOTALE (-)	



**ALLOGGIO AMMOBILIATO:**

1	dotazione minima: cucina: piano cottura, frigorifero, tavolo e almeno quattro sedie	10%	
2	parzialmente arredato: cucina: piano cottura, frigorifero, tavolo e almeno quattro sedie e camera da letto: reti, materassi e armadio	15%	
3	arredato: con mobilio in tutte le stanze	25%	

**PRESENZA DI GARAGE**

BOX AUTO	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO	

**TIPOLOGIA DI CONTRATTO LOCATIVO CONCORDATO PRESCELTO**

Il contratto utilizzato corrisponde al contratto tipo riportati nell'Accordo territoriale depositato presso il Comune di Poggio Renatico	
A Contratto 3+2	
B Contratto transitorio	
C contratto per Studenti universitari	

ZONA OMOGENEA : ..... CANONE MENSILE PATTUITO € .....

**Consapevoli che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000**

**Il/i Locatore/i**

**Il/I Conduttore/i**



Handwritten signature and a circular stamp with the text 'FERRARA' and 'SINDACATO'.

Handwritten signature and the text 'UNIONCASA FERRARA'.

**SUNIA**  
 Sindacato Unitario Nazionale  
 Inquilini ed Assegnatari  
 Federazione Provinciale - FERRARA  
 C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532-207637

**UNIAT**  
 Unione Nazionale Inquilini  
 - Ambiente - Territorio  
 Via Ortoni, 42 - 44122 FERRARA

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DEL D.M 16/01/2017

CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione dei Proprietari.....

(ovvero)

L'Organizzazione dei Conduttori.....

PRESO ATTO dell'allegata dichiarazione del/dei proprietario/i sig.....e del / dei conduttori/i sig.....,relativa all'unità abitativa sita in.....via.....nc.....,

resa ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000, al fine della determinazione del canone locativo, che diviene parte integrante del presente atto;

ATTESO che il canone mensile concordato tra le parti contrattuali pari a €..... mensili rientra nei parametri previsti dall'Accordo siglato tra le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini, deposito presso il Comune di .....in data.....

CONSIDERATO che lo schema contrattuale utilizzato per redigere il contratto (*contratto 3+2, contratto per studenti, contratto transitorio*), registrato a .....ovvero in corso di registrazione corrisponde agli schemi contrattuali, definiti dall'Accordo sopra richiamato

ATTESTA

ai fini del riconoscimento delle agevolazioni di legge, che i contenuti economici e normativi del contratto sopra richiamato corrispondono ai contenuti dell'Accordo territoriale vigente per il Comune di.....depositato in data .....

Data.....

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
p. Organizzazione  
Via Bologna, 72 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334

**UNIONCASA**  
FERRARA

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
- Ambiente - Territorio  
Via Proboni, 42 - 44122 FERRARA

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Ionzo, 18 - Tel. 0532-207637



# Tabella delle tariffe delle zone omogenee (allegato 1)

stesura del 15/02/2019

## "ZONA CENTRO" - CENTRO ABITATO POGGIO RENATICO (vedi cartografia)

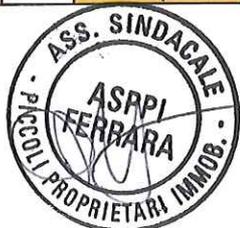
SUPERFICIE	FASCIA MINIMA	FASCIA MEDIA	FASCIA MASSIMA	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO
fino a mq. 35	€ 7,40	€ 8,20	€ 9,00	€ 36,00	€ 50,00
da mq 36 a 49	€ 6,30	€ 7,00	€ 7,80	€ 36,00	€ 50,00
da mq 50 a 59	€ 6,00	€ 6,90	€ 7,70	€ 36,00	€ 50,00
da mq 60 a 69	€ 5,20	€ 6,20	€ 7,20	€ 36,00	€ 50,00
da mq 70 a 79	€ 5,00	€ 5,90	€ 6,70	€ 36,00	€ 50,00
da mq 80 a 89	€ 4,80	€ 5,70	€ 6,50	€ 36,00	€ 50,00
da mq 90 a 99	€ 4,60	€ 5,50	€ 6,30	€ 36,00	€ 50,00
da mq 100 a 109	€ 4,30	€ 5,20	€ 6,00	€ 36,00	€ 50,00
superiore a mq 109	€ 4,20	€ 5,00	€ 5,80	€ 36,00	€ 50,00

## "ZONA PERIFERIA" - CENTRO ABITATO GALLO - CORONELLA (Vedi cartografia)

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA	FASCIA MEDIA	FASCIA MASSIMA	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO
fino a mq. 35	€ 6,20	€ 7,20	€ 8,00	€ 30,00	€ 35,00
da mq 36 a 49	€ 5,50	€ 6,50	€ 7,30	€ 30,00	€ 35,00
da mq 50 a 59	€ 5,20	€ 6,20	€ 7,00	€ 30,00	€ 35,00
da mq 60 a 69	€ 4,60	€ 5,60	€ 6,40	€ 30,00	€ 35,00
da mq 70 a 79	€ 4,50	€ 5,50	€ 6,30	€ 30,00	€ 35,00
da mq 80 a 89	€ 4,30	€ 5,30	€ 6,10	€ 30,00	€ 35,00
da mq 90 a 99	€ 4,30	€ 5,30	€ 6,10	€ 30,00	€ 35,00
da mq 100 a 109	€ 4,10	€ 5,10	€ 5,90	€ 30,00	€ 35,00
superiore a mq 109	€ 3,80	€ 4,80	€ 5,60	€ 30,00	€ 35,00

## "ZONA FORESE" - TERRITORIO COMUNALE RESTANTE (Vedi elenco vie)

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA	FASCIA MEDIA	FASCIA MASSIMA	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO
fino a mq. 35	€ 5,50	€ 6,50	€ 7,50	€ 25,00	€ 30,00
da mq 36 a 49	€ 4,50	€ 5,55	€ 6,50	€ 25,00	€ 30,00
da mq 50 a 59	€ 4,50	€ 5,55	€ 6,50	€ 25,00	€ 30,00
da mq 60 a 69	€ 3,50	€ 4,50	€ 6,00	€ 25,00	€ 30,00
da mq 70 a 79	€ 3,50	€ 4,50	€ 6,00	€ 25,00	€ 30,00
da mq 80 a 89	€ 3,25	€ 4,25	€ 5,50	€ 25,00	€ 30,00
da mq 90 a 99	€ 3,00	€ 4,00	€ 5,00	€ 25,00	€ 30,00
da mq 100 a 109	€ 3,00	€ 3,75	€ 4,50	€ 25,00	€ 30,00
superiore a mq 109	€ 2,90	€ 3,50	€ 4,00	€ 25,00	€ 30,00



UNIONCASA  
FERRARA

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari

Via Bologna, 172 - 44122 FERRARA  
Tel. 0532 1716334

*Finlone*

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini ed Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532/207637

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
- Ambiente - Territorio  
Via Orghetti, 42 - 44122 FERRARA

*Paolo Poggi*

## NOTA A VERBALE

Il SICET, in merito all'Accordo Territoriale sui canoni del Comune di Poggio Renatico, in attuazione alla Legge 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017, che **dichiara di sottoscrivere, condividendone sia la parte normativa che la parte economica**, intende sottolineare con questa nota, le proprie riserve, per quanto concerne i contratti transitori, nella parte in cui si prevede la possibilità di stipulare un contratto transitorio, in deroga ai casi indicati dal presente accordo, mediante l'assistenza di una organizzazione della proprietà e di una organizzazione dei conduttori.

Si teme, infatti, che si possano creare le condizioni per uno snaturamento dello "stato di eccezione" della locazione transitoria, che potrebbe determinare forme di precarietà contrattuale, creando situazioni di grande disomogeneità sul territorio, in riferimento all'art 13 della L. 431/98.

  
**Sicet**  
Sindacato Inquilini Casa e Territorio - Ferrara  
Corso Piave, 60 - 44121 Ferrara (FE)  
Tel. 0532/777611 - Fax 0532/777625  
E-mail: ferrara@sicet.it - C.F.: 93025620381