

## ACCORDO LOCALE PER I COMUNI INDICATI ALL'ALLEGATO 1)

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n. 431  
e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei  
Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e  
delle Finanze del 30.12.2002, nonché del decreto-legge  
28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni,  
dalla legge 23 maggio 2014, n. 80)

L'anno 2016, il giorno sei del mese di aprile,

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del Decreto del 30.12.2002 e della  
legge 23 maggio 2014, n. 80

le sottoscritte associazioni della proprietà edilizia e i sindacati degli inquilini

Visto l'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 per la sola parte concernente la  
possibilità per le parti di stipulare contratti di locazione definendo il valore del canone sulla  
base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della  
proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, con una durata non inferiore  
ai tre anni, prorogabile di due, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo.

Visto l'art. 3, specificatamente i commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e  
s.m.i che, tra l'altro, ha introdotto la facoltà per il locatore di optare per il regime fiscale della  
"cedolare secca".

Visto l'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con  
modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 che ha esteso la possibilità di applicare il  
regime fiscale opzionale della cedolare secca: "anche ai contratti di locazione stipulati nei  
comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in  
vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di calamità a seguito del  
verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c) della legge 24  
febbraio 1992, n. 255".

Vista la nota, prot. CG/0057753 del 07/11/2014, della Presidenza del Consiglio dei Ministri -  
Dipartimento protezione civile che ha trasmesso, all'Asppi di Perugia, l'elenco dei comuni nel  
territorio della Regione Umbria per i quali è intervenuta la dichiarazione dello stato di  
emergenza nel periodo dal 23 maggio 2009 al 23 maggio 2014;

Vista la Delibera del Consiglio dei Ministri del 6 luglio 2012, pubblicata nella Gazzetta ufficiale  
n. 160 dell'11 luglio 2012 con la quale è stato dichiarato lo stato di emergenza in tutto il  
territorio della Regione Umbria, in relazione ad una grave crisi idrica;

Vista la deliberazione n. 172 del 18/02/2015, con la quale la Giunta della Regione Umbria ha  
dato atto che la suddetta delibera del consiglio dei Ministri del 6 luglio 2012: "soddisfa il  
requisito richiesto dall'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28/03/2014, n. 47, convertito,  
con modificazioni, dalla legge 23/05/2014, n. 80 e che, pertanto, in tutti i comuni della Regione  
è possibile, per il quadriennio 2014-2017, stipulare contratti di locazione a canone concordato  
applicando l'aliquota della cedolare secca al 10%".

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUVE:

## 1. Premesse

Le premesse, gli atti e i documenti richiamati, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

## 2. Oggetto

Il presente accordo definisce le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, tenendo conto della suddivisione in aree urbane omogenee dei territori comunali interessati e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà negoziale delle parti.

## 3. Ambito di applicazione

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione si applicano agli immobili locati ad uso abitativo, tenendo conto, in quanto applicabili, delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 3, e all'art. 5, comma 2, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002, nonché alle condizioni stabilite dal combinato disposto dell'art. 3, commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i e dell'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, situati nel territorio dei comuni di cui all'allegato 1), parte integrante e sostanziale del presente accordo.

## 4. Termini di validità dell'accordo locale

Il presente accordo è valido a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito presso il protocollo comunale, mediante posta certificata trasmessa dall'Asppi a nome e per conto di tutte le sottoscritte associazioni firmatarie. Rimane in vigore sino al 31 dicembre 2017, a condizione che non intervengano disposizioni di legge in contrasto con quanto in esso contenuto.

## 5. Obbligatorietà dei tipi di contratto

In conformità alle disposizioni del Decreto interministeriale 30 dicembre 2002 che all'art. 7, comma 1, stabilisce: "L'adozione dei tipi di contratti allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori", i contratti di locazione a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti con le suddette modalità, ovvero utilizzando esclusivamente il contratto tipo, allegato A), parte integrante e sostanziale del presente accordo.

## 6. Modalità di calcolo per la determinazione del canone di locazione

Il canone viene determinato €/mq/anno, sulla base della moltiplicazione della superficie convenzionale dell'immobile con i corrispondenti valori definiti per ciascuna area urbana omogenea e per le relative sub-fasce di riferimento, dedotte in base al numero degli elementi caratteristici dell'immobile.

Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per ciascuna sub-fascia, espressamente indicati nella tabella di cui all'allegato 1) del presente accordo.

## 7. Individuazione delle aree urbane omogenee

Ai fini della determinazione del canone di locazione, le aree urbane omogenee sono individuate tenendo conto dei valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, esercizi commerciali, ecc. ), e denominate nella seguente maniera:

- **ZONA CENTRALE** (corrisponde alla lettera B) fasce omi-2015/2, colore arancione)
- **ZONA SEMICENTRO** (corrisponde alla lettera C) fasce omi-2015/2, colore giallo)

- **ZONA PERIFERIA** (corrisp.de alle lettere D) ed E) fasce omi-2015/2, colori blu e viola)
- **ZONA RURALE** (corrisponde alla lettera R) fasce omi-2015/2, colore verde)

Le corrispondenti planimetrie di ciascun comune sono indicate quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, Allegato 2).

Nel caso che singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il civico di ingresso.

Si precisa che la individuazione del numero delle aree omogenee con le quali è stato suddiviso ciascun comune, si riscontra con la corrispondente indicazione dei valori della sub-fascia, ovvero che il territorio comunale interessato è stato suddiviso nelle sole aree urbane omogenee per le quali è stato indicato il valore delle sub-fascie all'allegato 1).

## 8. Elementi oggettivi dell'immobile ai fini dell'individuazione della sub-fascia

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono individuate con riferimento al sotto specificato elenco degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

- a) vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- b) ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;
- c) impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- d) riscaldamento centralizzato o autonomo;
- e) doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- f) interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- g) interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- h) porte blindate e/o doppi vetri;
- i) abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali.
- j) appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmente ristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito dalla L. 392/78;
- k) edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- l) edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- m) immobile unifamiliare (casa singola);
- n) conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione nei due anni precedenti alla stipula.

Per l'applicazione del punto f) è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate e almeno una per l'applicazione del punto g).

## 9. Calcolo superficie convenzionale

La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella definita nel capitolo "Criteri utili per la misurazione degli immobili" contenuto nel listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria e pubblicato a cura delle Camere di Commercio di Perugia e Terni nel III trimestre 2014 (con esclusione delle lettere b-c-d). Per superfici utili di appartamento inferiori a mq 46 e per superfici tra mq 46 e mq 70 continuano a valere le stesse maggiorazioni di cui all'art. 13 della legge 392/78 ancorché abrogato. Per superfici maggiori di mq 100 si applicherà una riduzione del 10% (dieci per cento) sino ad una superficie utile da considerare comunque non inferiore a mq 100.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

- 20% (venti per cento) della superficie dei balconi e terrazzi (coperti e scoperti), cantine ed altri accessori simili;
- 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse singole;
- 20% (venti per cento) della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- 15% (quindici per cento) della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- 10% (dieci per cento) della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30% (trenta per cento) dalla superficie dei vani con altezza inferiore a metri 1,70.

La superficie scoperta in godimento esclusivo del conduttore non potrà, nel calcolo, superare la superficie netta dell'immobile. Il calcolo della superficie convenzionale è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie convenzionale stessa. La superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente riportata in contratto.

#### 10. Determinazione del canone di locazione

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella relativa sub-fascia sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero dei suddetti elementi caratterizzanti come di seguito indicati:

##### ZONA CENTRALE:

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 2;

Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 3 e 5;

Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 5;

##### ZONA SEMICENTRO, PERIFERIA e RURALE:

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;

Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 6;

Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6;

Per gli immobili costruiti negli ultimi 15 (quindici) anni o in tale periodo integralmente ristrutturati si applicheranno, ai fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti f), g) e l) del precedente punto 8). Si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici comunali, oppure quella comunque accertata.

Le parti, tenendo conto della superficie convenzionale, della zona omogenea ove ricade l'immobile, e degli elementi oggettivi sopra elencati, concordano il canone di locazione nei limiti del minimo e massimo al mq stabilito per ciascuna sub fascia, come riportato nell'elenco di cui all'allegato 1) del presente accordo.

Per gli immobili con una superficie convenzionale determinata con le modalità di cui al precedente punto 9), pari o inferiore a mq 60,00 e costruiti successivamente all'anno 2006 che presentano una attestazione ricompresa entro la Classe energetica E, i valori massimi da prendere in considerazione sono quelli relativi alle sub-fasce 1, 2 e 3 della area urbana precedente.

*Il canone di locazione concordato tra le parti, dovrà essere compreso all'interno del valore minimo della sub-fascia 1 e quello massimo della sub-fascia determinata. Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo che da diritto all'accesso alla sub-fascia, il canone concordato non potrà essere pari al valore massimo stabilito per la sub fascia considerata.*

#### 11. Immobile arredato

Quando l'alloggio è arredato, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), le parti possono concordare una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 25% (venticinque per cento) a valere per l'intera durata contrattuale. Quando l'immobile è parzialmente arredato la maggiorazione percentuale potrà oscillare fino ad un massimo del 20% (venti per cento). E' facoltà delle parti di concordare entrambe le maggiorazioni con percentuali comprese tra zero e il massimo consentito.

#### 12. Maggiore durata

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di legge, ovvero di anni tre, il canone, calcolato secondo le modalità di cui sopra, potrà essere incrementato, a partire dal primo anno, di un percentuale del 3% (tre per cento) per ogni anno di aumento.

#### 13. Classe energetica

Quando l'unità immobiliare è ricompresa entro la classe energetica B, il canone di locazione, a partire dal primo anno, potrà essere incrementato del 5% (cinque per cento) e del 3% (tre per cento) se l'immobile è ricompreso entro la classe energetica D.

#### 14. Locazione parziale

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 9) del presente accordo, le parti possono considerare anche la superficie parziale dell'immobile tenendo conto della superficie effettivamente locata e cioè, la superficie in comune sarà suddivisa in parti uguali a seconda delle persone che abitano l'immobile e la superficie ad uso esclusivo sarà calcolata per l'intero. Tale fattispecie è consentita solo nella circostanza che il proprietario, o parenti entro il primo grado, siano residenti nell'immobile e venga redatto un unico e solo contratto per il conduttore o conduttori.

#### 15. Unità abitative di particolare pregio e/o zone aventi particolari caratteristiche

Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute, una per il proprietario ed una per il conduttore, si potranno convenire maggiorazioni al canone di locazione e sino ad un massimo del 20% (venti per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche. Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e da almeno due delle associazioni suddette, e dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.

#### 16. Riparazioni ordinarie e straordinarie

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato G), al decreto 30 dicembre 2002.

Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

#### 17. Contratto di locazione ad uso abitativo

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione in conformità all'art. 2, comma 3, legge 431/98 e utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo all'allegato A), provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni del combinato disposto del D. Lgs n. 23/2011 e L. n. 80/2014.

#### 18. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

Alla scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, o eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i

propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione. Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, solo valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento è specificatamente prevista nei contratti tipo locali la seguente clausola: "Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi di comune accordo ritengano di nominarlo."

Letto, confermato e sottoscritto.

ASSOCIAZIONI PROPRIETARI



Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 0755004344  
mail: aspi.perugia@gmail.com  
www.asppiperugia.it

geom. enzo tonzani

CONFEDILIZIA - APE  
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia  
Via Sicilia 39/H - 06128 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5058212  
Presidente: Ing. Armando Fronduti

A. P. P. C.  
IL PRESIDENTE PROVLE  
(Dott. Claudio Moretti)  
via A. Chiodi, 29 - Tel. 0755738441  
06128 PERUGIA

SINDACATI INQUILINI

SUNIA Prov.le  
Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel 075 5005586 075 5069837

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
Via Campo di Marte, 8/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 91098440544

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
Via Campo di Marte, 8/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 91098440544

**CONFETTI**  
Ac. della Pergola Editrice  
Via Salaria 37/H - 00197 Roma  
Tel. 06 5870 0000 - Fax 06 5870 0001  
Pratica 06 5870 0001

**SUNKA PROV. DI  
CAGLIARI**  
Via Giacomo Matteotti, 18  
tel. 025 800365 - 070 590137

Avvocato Salvatore Fratelli Puglisi Iannuzzelli  
via G. Verdi, 71 - 91121 Palermo - tel. 091 500 634  
mail: [s.puglisi.puglisi@gmail.com](mailto:s.puglisi.puglisi@gmail.com)  
[www.puglisi.it](http://www.puglisi.it)

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
via Campo di Marte, 8/M  
00124 PERUGIA

**A.P.P.C.**  
a. PRESENTE PROTEZIONE  
(Dott. Giacomo Moretti  
A.A. Chiesa - Tullio Moretti  
20132 - TORINO)



UNIVERSITATIUM  
Sedes Regiomontanae  
V. R. D. ANDREWS 6/4  
CASA PEGUICIA  
Pragmatica Effigie

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
via Campo di Marte, 8/M  
00124 PERUGIA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**  
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431  
e  
del decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Il Sig. ..... di seguito denominato/a locatore, nato a ..... (.....) il ...../...../..... e residente a..... (.....),  
Via ..... n. .... - Codice Fiscale .....

**CONCEDE IN LOCAZIONE A**

Il Sig. ..... di seguito denominato/a conduttore, nato a ..... (.....) il ...../...../..... e residente a..... (.....), Via ..... n. .... - Codice Fiscale ..... (identificato/a mediante .....)<sup>(1)</sup> che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... Via ..... n. ...., piano ...., scala ...., int. ...., composta di n. .... locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali) ..... superficie convenzionale (calcolata ai sensi del punto 9) dell'accordo locale per il Comune di ..... depositato in data ..... è di mq. .... non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti. Le quote millesimali afferenti la proprietà concessa in locazione sono complessivamente le seguenti: proprietà: ....; spese generali: ....; ascensore: ....; riscaldamento: ....; acqua: ....; altre: ....

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla l. 8 agosto 1992, n. 359):

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

N.C.E.U. comune di ..... : foglio...; particella.....; sub.....; Cat. A/...; Classe ... ; R.C.....

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti .....

*Il conduttore dichiara di avere ricevuto l'informazione e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.*

**LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUIZIONI:**

- 1) **DURATA DEL CONTRATTO** - Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre)<sup>(2)</sup> dal ...../...../..... al ...../...../..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, 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 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. 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 è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

- 2) **RECESSO DEL CONDUTTORE** - Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

**CONTRATTO TIPO – CANONE CONCORDATO DI CUI ALLA LEGGE 80/2014**

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98 e decreto 30/12/2002 Min. Infrastrutture e Trasporti

- 3) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: .....  
Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.
- 4) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** - Il conduttore potrà/non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 5) **CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di \_\_\_\_\_ definito e depositato con protocollo n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ presso il Comune di \_\_\_\_\_ è convenuto in €. ..... (euro.....), che il conduttore si obbliga a corrispondere nei modi di legge in n. ..... rate mensili anticipate di €. ..... (euro.....) ciascuna, scadenti il giorno ..... di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Area urbana omogenea:<sup>(3)</sup> .....; Sub-fascia:<sup>(4)</sup> .....;) secondo quanto stabilito ai corrispondenti punti dell'Accordo locale sopra citato. Nello specifico le parti si riconoscono reciprocamente che, indipendentemente dal numero di elementi che hanno determinato l'attribuzione della Sub-fascia di cui sopra, il canone pattuito è stato concordato, con reciproca soddisfazione, mantenendolo all'interno della variabile definita in sede di accordo sindacale.
- 6) **REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE** - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.
- 7) **ACCESSO ALL'ABITAZIONE** - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
- 8) **CONSEGNA DELL'IMMOBILE** - Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue: ..... ovvero come da allegato Verbale di Consegnna.
- 9) **MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE** - Il conduttore non potrà 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.
- 10) **ESONERO DI RESPONSABILITÀ** - Il conduttore esonerà espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 11) **DEPOSITO CAUZIONALE** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di €. ..... (euro .....), pari a ..... mensilità del canone, non imputabile in conto pignori e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.  
Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
- ALTRI FORME DI GARANZIA: .....
- 12) **ONERI ACCESSORI** - Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri

CONTRATTO TIPO – CANONE CONCORDATO DI CUI ALLA LEGGE 80/2014

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98 e decreto 30/12/2002 Min. Infrastrutture e Trasporti

Accessori" allegato G), al decreto 30 dicembre 2002. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spурго dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. La tassa nettezza urbana, comunque denominata, è a carico del conduttore.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

- 13) **DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE** - Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere relative alla modifica 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.

- 14) **IMPIANTI** - Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, valgono le normative nazionali e locali vigenti.

- 15) **VENDITA DELL'IMMOBILE** - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo accordo delle parti.

- 16) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA** - Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

- 17) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE** - Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

- 18) **SPESE DI REGISTRAZIONE** - Le spese di bollo per il presente contratto, se dovute, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, se dovuta, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

- 19) **DOMICILIO DEL CONDUTTORE** - 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.

- 20) **MODIFICHE AL CONTRATTO** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

- 21) **TRATTAMENTO DATI PERSONALI** - 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. 30 giugno 2003, n. 196).

- 22) **RINVIO A NORME VIGENTI** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al decreto 30/12/2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, alla legge 27/7/1978 n. 392, alla legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

- 23) **CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE** - Ciascuna delle parti potrà adire per ogni

controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche al riguardo della determinazione del canone di locazione, la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi di comune accordo ritengano di nominarlo.

**24) ALTRE PATTUZIONI: CEDOLARE SECCA**

Letto, approvato e sottoscritto

Perugia, li .... / .... / .....

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1) Durata del contratto, 3) Destinazione dell'immobile, 4) Divieto di sublocazione, 6) Regolare pagamento del canone, 10) Esonero di responsabilità, 11) Deposito cauzionale, 12) Oneri accessori, 13) Diritto di voto nell'Assemblea Condominiale, 14) Impianti, 16) Diritto di prelazione in caso di vendita, 21) Trattamento dati personali, 22) Rinvio a norme vigenti, 23) Conciliazione stragiudiziale e 24) Altre pattuizioni.

Il locatore

Il conduttore

**NOTE**

- (1) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. In caso di conduttori cittadini di paesi non aderenti alla Comunità Europea, i dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.
- (2) La durata minima è di anni tre.
- (3) Indicare il numero dell'area urbana omogenea in cui è situato l'immobile
- (4) Indicare il numero della sub-fascia in cui è collocato l'immobile