

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)

ACCORDO TERRITORIALE DECENTRATO

(ex art. 2, comma 3 legge 431/98)

SOTTOSCRITTO IL 27.07.2026 E VIGENTE DAL 01.08.2026

PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE CONCORDATO

1. PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE

2. TRANSITORI

3. PER STUDENTI

UNIONCASA

Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari

UNIONCASA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE PROPRIETARI IMMOBILIARI

Sede Provinciale di Cosenza

CO.N.I.A.

Confederazione Nazionale Inquilini ed Assegnatari



Provincia di Cosenza

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)

ACCORDO TERRITORIALE DECENTRATO

(ex art. 2, comma 3 legge 431/98)

Ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e in ossequio al D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017, è consentito alle parti di stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, c. 1 della predetta legge, e comunque nel rispetto di quanto disposto dal comma 5 del medesimo art. 2.

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2 comma 3 della legge 431/98, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è da concordare tra le parti il canone per i singoli contratti.

A tale scopo

TRA

L'Associazione di categoria della proprietà immobiliare:

UNIONCASA - Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari, in persona del legale rappresentante pro-tempore UNIONCASA COSENZA Avv. Vincenzo Fuscaldi

E

L'Associazione di categoria dell'inquilinato:

CO.N.I.A. - Confederazione Nazionale Inquilini ed Assegnatari della Provincia di Cosenza, in persona del segretario provinciale CO.N.I.A. Cosenza Dott.ssa Vittoria Prioli;

PREMESSO:

- Che il comune di Montalto Uffugo rientra fra i comuni definiti ad Alta Tensione Abitativa ai sensi della Delibera CIPE 13 novembre 2003 "Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa" (Legge n. 431/1998, art. 8) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18 febbraio 2004, n. 40.
- Che il territorio del comune di Montalto Uffugo confina direttamente con il territorio del comune

di Rende, città ove ha sede l'Università della Calabria – Unical.

- Che in data 25 Ottobre 2016 è stata stipulata, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Convenzione Nazionale (da ora in poi la “Convenzione”) di cui all’articolo 4, comma 1, della L. 431/98;
- Che a seguito della suddetta stipula, ed in attuazione di quanto previsto dalla L. 431/98, articolo 4, comma 2, è stato emanato il D.M. 16 Gennaio 2017 di cui in epigrafe, pubblicato in G.U.R.I., Serie Gen. n. 62 del 15 Marzo 2017;
- Che in data 15.06.2026, l’Associazione UNIONCASA COSENZA inviava a mezzo Pec all’Attenzione del Sindaco di Montalto Uffugo e all’ Assessorato all’Urbanistica e alle politiche per la casa di Montalto Uffugo - Protocollo n.0011502/2026 del 16.06.2026, formale richiesta di convocazione delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, per il rinnovo dell’ Accordo Territoriale per i contratti di locazione a canone concordato in conformità delle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 Dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni e dall’art 1 decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
- Preso atto che nei 30 giorni successivi dalla formale richiesta, il comune di Montalto Uffugo non ha avviato le convocazioni, ai sensi dell’art 1 comma 2 lett. c) Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, le associazioni UNIONCASA E CO.N.I.A. in qualità di organizzazioni della proprietà immobiliare e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale hanno proceduto di loro iniziativa autoconvocandosi al fine di procedere al rinnovo dell’Accordo territoriale de quo.
- Che le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni e si propongono di favorirne l’allargamento agli immobili attualmente sfitti nel Comune di Montalto Uffugo facilitando l’accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.
- Che le parti intendono ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.
- Che le parti intendono valorizzare e premiare gli edifici e le unità immobiliari che presentano un buono stato manutentivo e che sono state oggetto di interventi mirati all’efficientamento energetico .

- Che le parti sono consapevoli della necessità di incentivare la riduzione dei consumi energetici domestici al fine di ridurre l'impatto ambientale dei combustibili fossili e delle emissioni di CO2 in atmosfera e far conseguire al conduttore notevoli risparmi in termini economici.
- Che le parti riconoscono la necessità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e sulla necessità che gli stessi siano riconosciuti solo ed esclusivamente a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.
- Che le parti con questo accordo intendono avviare a soluzione il problema degli sfratti, in particolare quelli dovuti a morosità incolpevole promuovendo la trasformazione in nuovi contratti a canoni più sostenibili.
- Che le parti intendono contrastare le forme di discriminazione basate su colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.
- Che le parti concordano d'impegnarsi affinché sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale finalizzato al contributo in conto affitto e alla riduzione della morosità incolpevole auspicando un incremento della relativa dotazione.
- **Che per i contratti non assistiti è richiesta l'Attestazione di Rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, che verrà rilasciata da parte di almeno una Organizzazione firmataria dell'Accordo**, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali in ossequio al D.M. Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017 e sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalla parte richiedente.
- Che le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori
- Che le parti sociali si impegnano a sensibilizzare il Comune di Montalto Uffugo in merito alle problematiche delle locazioni immobiliari e richiedere all'Amministrazione Comunale di concedere, automaticamente, aliquote fiscali agevolate solo in presenza di contratti di locazione Assistiti dalle associazioni di categoria firmatarie o Attestati, a mezzo Attestazione di Rispondenza D.M. 16 Gennaio 2017 rilasciato dalle medesime associazioni di categoria firmatarie.
- Che tutte le parti comparenti nella sede Provinciale di Unioncasa Cosenza, hanno proceduto alla elaborazione del presente Accordo Territoriale Decentrato per il comune di Montalto Uffugo.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - ZONIZZAZIONE

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 Legge 431/98 le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio del Comune di Montalto Uffugo tre zone; Zona A, Zona B, Zona C. Dette zone, aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, tipologie edilizie, sono contenute nei confini definiti secondo la perimetrazione dei fogli catastali, come di seguito specificato:

TABELLA 1 . ZONIZZAZIONE

ZONE	FOGLI CATASTALI
<i>Zona A</i>	<i>34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 73 - 74</i>
<i>Zona B</i>	<i>5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 12 - 13 - 18 - 19 - 20 - 21 - 28 - 29 - 30 - 40 - 50 - 51 - 52</i>
<i>Zona C</i>	<i>Tutti i fogli catastali del comune tranne quelli già ricadenti in Zona A e B</i>

Art. 2 – SUPERFICIE ALLOGGIO

La superficie convenzionale cui applicare il canone di locazione è quella prevista dal D.P.R. 138/98 ovvero la Superficie Catastale coperta, desumibile da apposita visura catastale alla quale si sommano:

- a) la superficie dei balconi o terrazze che saranno computati nella misura del :
 - 30% fino a 25 mq ;
 - 10 % oltre i 25 mq.
- b) la superficie dei vani accessori quali box auto, locali deposito, soffitte, cantine, verande, identificati con autonoma particella catastale che saranno computati nella misura del :
 - 50% qualora comunicanti con l'abitazione ;
 - 25% qualora non comunicanti con l'abitazione.
- c) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, costituente pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, che sarà computata come segue:
 - 10% fino alla raggiunta superficie catastale;

Per le abitazioni con superficie catastale inferiore o pari a mq. 70,00 si applicherà una maggiorazione del 20% fino al limite di mq. 70,00.

Per le abitazioni con superficie catastale inferiore o pari a mq. 45,00, si potrà applicare una maggiorazione del 30% fino al limite di mq. 55,00.

Art. 3 - FASCE DI OSCILLAZIONE

All'interno delle zone così come specificati nell'art. 1, le parti sociali individuano un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conduuttore) determinano il canone effettivo tenendo conto dei seguenti elementi, nel rispetto del valore massimo integrato con i coefficienti migliorativi o detrattivi di cui all'art 5 del presente Accordo.

- tipologia dell'alloggio; (categoria catastale)
- stato manutentivo dell'alloggio; (necessitante o non, parzialmente necessitante di manutenzione)
- stato manutentivo dell'edificio; (necessitante o non, parzialmente necessitante di manutenzione)
- dotazioni tecniche; (vedasi parametri caratteristici)
- pertinenze dell'alloggio; (posto auto scoperto, posto auto coperto, box auto, cantina, giardino, etc.)
- presenza di spazi comuni; (corti, piazzali, impianti sportivi, aree a verde, terrazzo condominiale)
- dotazione di mobilio; (parziale con soli elettrodomestici o totale)

La base di calcolo da utilizzare per poter accedere alle misure agevolative di Legge e essere oggetto dell'attestazione prevista dal presente accordo, deve essere compresa all'interno dei seguenti valori minimi e massimi delle n° 2 Fasce di Oscillazione (con i dovuti incrementi e decrementi previsti al successivo art. 4) concordati per ciascuna zona.

TABELLA 2 . FASCE DI OSCILLAZIONE

ZONIZZAZIONE	<i>FASCIA OSCILLAZIONE MINIMA €/Mq Mensile</i>	<i>FASCIA OSCILLAZIONE MASSIMA €/Mq Mensile</i>
<i>Zona A</i>	<i>3,00 – 5,00</i>	<i>5,01 – 7,00</i>
<i>Zona B</i>	<i>2,00 – 4,00</i>	<i>4,01 – 6,00</i>
<i>Zona C</i>	<i>1,50 – 3,00</i>	<i>3,01 – 5,00</i>

A tali valori, devono essere applicati i correttivi migliorativi o detrattivi di seguito previsti all'Art. 5.

In deroga a quanto previsto dal presente articolo, le parti firmatarie del presente Accordo stabiliscono che il livello minimo previsto dalla Fasce di Oscillazione può essere ridotto su iniziativa del locatore in presenza di particolari legati a motivi umanitari, reddituali, morali, familiari o altri giustificati motivi che riguardano il conduttore. L' Organizzazione di categoria valuta, a proprio insindacabile giudizio, la fondatezza delle motivazioni addotte dal locatore, che in caso di esito positivo riporterà nell'Attestazione di Rispondenza

Tale deroga è oggi suffragata dalla Giurisprudenza della **Suprema Corte di Cassazione, che con l'Ordinanza n. 18977 del 10 luglio 2025**, ha chiarito definitivamente che un contratto di locazione a canone concordato è pienamente valido anche quando il canone pattuito risulta inferiore al valore minimo previsto dalla Fascia di Oscillazione Minima degli Accordi Territoriali, sottolineando che l'obiettivo della Legge 431/1998 è proprio favorire la riduzione dei canoni a vantaggio degli inquilini, nell'ottica calmieratrice che la norma persegue. Per questo motivo, un canone più basso del minimo non è solo legittimo, ma perfettamente coerente con la finalità della legge.

Se il contratto è stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998 ed è corredato da Attestazione di rispondenza (D.M. 16 gennaio 2017), il proprietario mantiene, il pieno diritto alle agevolazioni fiscali previste.

Art. 4 - ELEMENTI E PARAMETRI

La determinazione del canone effettivo, ai sensi D.M.L.P. del 5/3/99, D.M. MIT 30/12/2002, DM MIT 16/01/2017 e s.m.i., terrà conto degli elementi e parametri indicati nella seguente tabella ELEMENTI E PARAMETRI.

TABELLA 3 . ELEMENTI E PARAMETRI

1	Tipologia catastale A/2
2	Riscaldamento autonomo
3	Allaccio alla rete metanifera o predisposizione
4	Aria condizionata o climatizzata
5	Doppi infissi oppure infissi con vetrocamera o infissi antirumore
6	Impianto di produzione energie rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, etc...)
7	Autoclave
8	Caldaia a condensazione e/o stufe o caminetti con alimentazione a biomasse
9	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
10	Impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme
11	Antenna centralizzata o impianto satellitare
12	Citofono o videocitofono
13	Predisposizione linea telefonica e fibra ottica
14	Box auto
15	Posto auto assegnato

16	Cantina, sottotetto, soffitta o sottoscala (uno a scelta)
17	Cortile , giardino o impianti sportivi condominiali (uno a scelta)
18	Giardino a uso esclusivo con superficie di 40 mq. o oltre
20	Doppi servizi
21	Porta blindata e/o finestre blindate
22	Cucina con finestra/balcone
23	Balcone o terrazzo
24	Alloggio situato nel raggio di 300 m. da fermate di linee di trasporto pubblico urbano
25	Buono stato di manutenzione e conservazione della singola unità immobiliare in tutti i suoi elementi costitutivi
26	Buono stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile in tutti i suoi elementi costitutivi
27	Alloggio o complesso condominiale completamente recintato con cancello carrabile
28	Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di 3 appartamenti a piano
29	Ascensore
30	Strutture di superamento di barriere architettoniche (rampe disabili, etc)

Al fine di individuare la specifica Fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di **Alloggio “normale”**, ogni unità abitativa in stato di manutenzione generale normale che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, alla rete elettrica e alla rete fognante o Vasca Imhoff, oltre che di idoneo impianto di riscaldamento.

L'alloggio di tipo “normale”, come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della Fascia di Oscillazione Massima , ma al di sotto del valore massimo, in presenza di almeno **8 elementi e parametri** tra quelli indicati all'art 3 del presente accordo.

In presenza di almeno **10 elementi e parametri** potrà essere applicato il valore massimo.

L'alloggio di tipo “sufficiente”, ovvero quello che non ha le caratteristiche minime dell'alloggio normale, si colloca nella Fascia di Oscillazione Minima.

Art. 5 - COEFFICIENTI MIGLIORATIVI E DETRATTIVI

Al fine di incentivare ed aumentare la qualità delle locazioni abitative, specie quelle per gli studenti universitari, sono previsti i seguenti **coefficienti migliorativi e detrattivi** da aggiungersi ai valori minimi e massimi delle n° 2 Fasce di Oscillazione.

- a) Per le unità abitative, compresa l'edilizia popolare, con Permesso di Costruire a far data dal 01 Gennaio 2010, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale.
- b) Per le unità abitative, completamente ristrutturate negli ultimi 10 anni, con ristrutturazione terminata a partire dal 01 Agosto 2016, le fasce di oscillazione come sopra determinate

subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.

- c) Per le unità abitative unifamiliari e per quelle censite con la categoria catastale A/7 si considerano i parametri previsti per la categoria catastale A/2 e le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale
- d) Per gli alloggi situati al piano attico panoramico, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10 % a valere per l'intera durata contrattuale.
- e) Per le unità abitative completamente ammobiliate con arredamenti ed elettrodomestici in buono stato ed efficienti, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15 % a valere per l'intera durata contrattuale.
- f) Per le unità abitative parzialmente ammobiliate o ammobiliate con arredamenti ed elettrodomestici in modesto stato di conservazione e d'uso, le fasce di oscillazione, come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10 % a valere per l'intera durata contrattuale.
- g) E' consentito stabilire durate contrattuali superiori a quelle minime fissate dalla Legge, con aggiunte di periodi di un anno al minimo previsto. In tal caso, le fasce di oscillazione come sopra determinate potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5% per ciascun anno e fino al 3° anno aggiunto.
- h) Per gli alloggi la cui Attestazione di Prestazione Energetica espone classe A e B le fasce di oscillazione nei valori minimi e massimi, possono subire un aumento del 15 %.
- i) Per gli alloggi la cui Attestazione di Prestazione Energetica espone classe C e D le fasce di oscillazione nei valori minimi e massimi, possono subire un aumento del 10 %.
- j) Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente di riconoscere al conduttore la facoltà di recedere dal contratto , in qualsiasi momento e senza obbligo di motivazione, con preavviso inferiore o uguale a tre mesi, le fasce di oscillazione, come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5 % a valere per l'intera durata contrattuale solo per i contratti di locazione di durata minima di 3 anni.
- k) Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente di riconoscere al conduttore la facoltà di versare un deposito cauzionale pari o inferiore a n° 2 rate mensili di canone di locazione

concordato o meglio di non prevederne alcun versamento , le fasce di oscillazione, come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5 % a valere per l'intera durata contrattuale.

- l)** Per le unità abitative censiti con la categoria catastale A/5, A/6, A/11 le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un decremento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.
- m)** Gli alloggi situati in immobili pluripiano oltre il terzo piano fuori terra senza ascensore, subiranno, nei valori minimi e massimi, un decremento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale
- n)** Per le zone di particolare degrado sia in Zona A, B, C come saranno definite dall'Amministrazione Comunale di Montalto Uffugo le parti stabiliscono che le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un decremento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.

I valori di cui alle lettere a), b), c), d) e) f) g) h) i) sono cumulabili tra loro fino ad un aumento massimo del 45 % dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione

I valori detrattivi di cui alle lettere l) , m) e n) sono cumulabili tra loro.

Art. 6 - COMPAGNIE ASSICURATIVE ED ENTI PRIVATIZZATI

Per le compagnie assicurative, gli Enti privatizzati, i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi come sopra indicati, in base ad appositi accordi integrativi fra la Proprietà, assistita – a sua richiesta – delle organizzazioni Sindacali dei proprietari della stessa prescelta e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato firmatarie degli accordi territoriali.

Per gli Enti Previdenziali Pubblici i canoni sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nel presente accordo. 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, senza che si possa applicare alcun coefficiente migliorativo .

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 15/1/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

ART. 7 - CONTRATTI TIPO

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 16/01/2017, opportunamente adattato al presente accordo territoriale, e la cui utilizzazione, come da modelli allegati al presente accordo (Modelli A, B, C), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'art. 8 della Legge 431/98 e all'art. 1, commi 53 e 54 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208, nonché per l'applicazione della cedolare secca al 10% nel Comune di Montalto Uffugo elencato fra i Comuni di cui al D.L. 30.12.1988 n. 551, sulla base dei seguenti elementi:

- Rinnovo tacito in assenza di disdetta;
- Previsione, nel caso in cui il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta, ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a quanto previsto dalla legge;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore previo preavviso di mesi sei/tre;
- Esclusione della sublocazione;
- Modalità di consegna dell'alloggio con verbale, o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore a tre mensilità o, in alternativa, polizza fideiussoria con Istituti convenzionati;
- Adozione della tabella degli oneri accessori di cui all'allegato D del Decreto Ministero Infrastrutture-Trasporti del 16.01.2017;
- Espresso richiamo all'art. 6 comma 4 del D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.01.2017
- Previsione di una Commissione di negoziazione paritetica e di Conciliazione Stragiudiziale;
- Parametri di calcolo del canone di locazione da riportare sul contratto.

Il contratto, inoltre dovrà contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, l'esistenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), l'opzione eventuale per la cedolare secca con rinuncia espressa di qualsivoglia aumento e/o variazione Istat, la superficie catastale, l'assenza di ascensore e se trattasi di piano terra, la zona in cui è situato l'immobile; nonché la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (Dlgs 196/2003 e s.m.i. e Regolamento UE n. 679/2016), nonché la modalità di calcolo del canone di locazione.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto i Contratti Individuali devono essere stipulati, senza modificare la

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

Qualora le parti, nel Contratto Individuale, intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nei Contratti-Tipo sopra indicati, tale scostamento, come statuito da Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale precostituito nel Contratto-Tipo. Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'articolo 17, denominato: "**Altre Clausole**" (tale denominazione, se compilato, va mantenuta).

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

ART. 8 - LOCAZIONE PARZIALE

E' ammissibile la locazione parziale dell'intera unità immobiliare: il locatore potrà locare una o più stanze, o anche una porzione dell'immobile. In questo caso il canone dell'intera unità immobiliare subirà un frazionamento in relazione alla superficie di ciascuna porzione locata mentre le parti comuni ed i servizi (bagni e cucina) verranno calcolati proporzionalmente al numero di porzioni concesse in locazione ad uno o più conduttori; in ragione di quanto detto il canone convenzionale massimo individuato per l'intera unità abitativa non potrà essere superato dalla somma dei canoni delle singole porzioni locate, con l'obbligo di allegazione della planimetria dell'immobile de quo ed individuazione della parte o porzione locata.

In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere il valore massimo individuato per **ogni zona**, tendendo conto dei coefficienti di cui all' articolo 5 del presente accordo.

Art. 9 - CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

E DEI CONTRATTI TIPO PER GLI USI TRANSITORI (ART. 5, COMMA 1, L. 431/98)

Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che essi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Il contratto deve prevedere specifica clausola che individui particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori prevedendo specifica clausola, che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore, i quali, dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata, da inviarsi avanti la scadenza, nel termine stabilito nel contratto.

L'esigenza transitoria sia del conduttore che del locatore deve essere provata con apposita

dichiarazione da allegare al contratto, con motivazione di cui si riporta di seguito elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo:

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero; - destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione ad abitazione propria dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.
- separazione dal coniuge
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- trasferimento temporaneo dalla/della sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- separazione dal coniuge
- campagna elettorale;
- matrimonio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti

Il canone di locazione dei contratti transitori definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee individuate all'art 3, dopo essere stato

opportunamente rettificato con coefficienti migliorati e detrattivi, potrà essere ulteriormente variato in aumento fino ad un massimo del 15% per l'intera durata contrattuale.

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 16/01/2017, opportunamente adattato al presente accordo territoriale, e la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Mod B), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei canoni determinati secondo i criteri di cui all'art. 4, comma 2 della Legge 431/98-. Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche (anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria), l'esistenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), l'opzione eventuale per la cedolare secca con rinuncia espressa di qualsivoglia aumento e/o variazione Istat, la superficie calpestabile, la presenza/assenza di ascensore ed il piano in cui è collocato l'immobile, la zona di cui art. 1 in cui è situato l'immobile, l'autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali ((Dlgs 196/2003 e s.m.i. e Regolamento UE n. 679/2016).

ART. 10 - CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI E DEI CONTRATTI TIPO PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE (ART. 5, COMMA 2, L. 431/98)

Per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede, si conviene, che i contratti di locazione possano essere sottoscritti o sin dal singolo studente, o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle Aziende per il diritto allo Studio, qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

I canoni di locazione, sono definiti sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee, stabilite nel presente accordo territoriale

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 30/12/2002, opportunamente adattato al presente accordo territoriale, la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Mod. C) costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei canoni determinati secondo i criteri di cui all'art. 4 comma 2 della Legge 431/98.

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, la superficie calpestabile e la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca

autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali ((Dlgs 196/2003 e s.m.i. e Regolamento UE n. 679/2016), nonché la modalità di calcolo del canone di locazione.

Art. 10 – ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E TRASPORTI DEL 16/01/2017

Per tutte le tipologie di contratti non assistiti da una delle OO SS. firmatarie, è richiesta l'Attestazione di Rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, che verrà rilasciata da parte di almeno una Organizzazione firmataria del presente Accordo, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali in ossequio al D.M. Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017 e sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalla parte richiedente e che dovrà essere allegata al contratto. È fatta salva la possibilità di verifiche a campione per le dichiarazioni o richieste di esenzione ovvero di applicazione di aliquote agevolate, non corredate dal contratto validato dalle Associazioni.

Per tutti i contratti si potrà procedere ad un'attività adeguata di verifica e controllo, a campione, con modalità concordate tra l'Amministrazione Comunale e le Organizzazioni firmatarie del presente accordo.

Art. 11 - EQUITÀ FISCALE

Le parti si danno preliminarmente atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'applicazione del presente accordo. Esse ritengono doveroso e necessario operare in modo che tutti i rapporti contrattuali, anche in essere, che prevedano pattuizioni compatibili e conformi al presente accordo, possano essere ricondotte all'applicabilità dello stesso, anche anticipatamente alla scadenza del contratto, per riconoscere alle parti la facoltà di fruire delle condizioni di miglior favore previste dalla Legge. Le parti ritengono, inoltre, necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi.

Art. 12 - COMMISSIONE E PROCEDURA DI CONCILIAZIONE

Le parti firmatarie del presente Accordi Territoriale si dotano di una "Commissione" per la risoluzione delle controversie sui canoni, sulla classificazione degli immobili, sugli oneri accessori, sulla ripartizione delle spese e sui diritti contrattuali e sindacali.

Locatori e Conduttori, assistiti dalle rispettive Associazioni firmatarie dell' Accordo Territoriale e prima di adire l'autorità giudiziaria, potranno attivare una procedura di conciliazione e nello specifico,

ciascuna parte può richiedere che sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale che deve, sempre che l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre sessanta giorni dalla data della sua costituzione, secondo le modalità stabilite nel citato Allegato E.

L'allegato E in attuazione dell'art 6 del D.M. 16 gennaio 2017, emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 4 , comma 2 della legge n° 431 del 1998, disciplina “ le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché la modalità di funzionamento della Commissione” attivate alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dell'art 6 :

- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento ;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata , nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno , rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Se il tentativo di conciliazione darà esito positivo si procederà alla stipula di un Verbale di intesa conclusiva, il quale costituirà parte integrante del Contratto di Locazione.

Il ricorso alla Commissione di Conciliazione Comunale, o il mancato accordo, non annullano il diritto delle parti sociali di promuovere ricorso alla Magistratura Ordinaria.

ART.13 - CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1 COMMA 6 DEL DECRETO MINISTERIALE N. 62 DEL 16/01/2017 (G.U. 15/03/2017)

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano, uniformandosi alla fattispecie di cui all'art. 1, comma 6 del Decreto Ministeriale n° 62 del 15 marzo 2017, sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da Associazioni Onlus – E.T.S., che si occupano di immigrazione, per il soddisfacimento di esigenze abitative di immigrati comunitari ed extra-comunitari. Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei

Sindacati Inquilini concordano inoltre sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da Enti del Terzo Settore, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di famiglie e/o persone inserite in progetti di inclusione sociale e/o segnalate dal Comune. Si intende che nella locuzione "fruitore" utilizzata nel comma 6, dell'art. 1 del citato Decreto Ministeriale, deve intendersi che il fruitore, quindi intestatario del contratto, saranno gli Enti del Terzo Settore. Le Associazioni della Proprietà Immobiliare e dei Sindacati Inquilini osservano che all'interno del corpo del contratto di locazione dovrà essere esplicitata:

- la destinazione abitativa dell'unità immobiliare;
- la denominazione del Progetto siglato dall'Ente del Terzo Settore con la Prefettura;
- l'impegno dell'Ente del Terzo Settore a comunicare al locatore le generalità dell'effettivo occupante e/o occupanti dell'immobile con le eventuali relative variazioni.

Il contratto sarà soggetto a validità solo se attestato mediante rilascio di apposita Attestazione di Rispondenza, da almeno un rappresentante delle Associazioni firmatarie del presente Accordo.

Art. 14 - NOVAZIONE ACCORDO PRECEDENTE -

Il presente Accordo, per le Associazioni di categoria firmatarie, sostituisce integralmente, dalla data del suo deposito in Comune, ed in Regione, quello precedente depositato l'08 Febbraio 2022, e avrà applicazione per i soli contratti stipulati sotto la sua vigenza e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati nonché per gli Accordi Integrativi conclusi in forza dello stesso e fino alla loro scadenza.

Art 1 – RINNOVO – ADESIONE E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 15/1/2017, ha durata di anni tre a decorrere dal **01 Agosto 2026** e rimane in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Al presente Accordo possono aderire ulteriori organizzazioni della proprietà Edilizia e degli Inquilini previa comunicazione a tutte le OO.SS. firmatarie.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere a alla convocazione delle parti sociali per la definizione di un nuovo accordo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione, inviando una nota per detta convocazione a tutte le altre parti firmatarie del presente accordo almeno dieci giorni prima della data fissata.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di adeguamento dei contenuti dell'Accordo, da

motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni. Si precisa, comunque, che nessuna modifica, integrazione o abrogazione di cui ai commi precedenti, possa avvenire senza l'unanime approvazione delle parti.

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

IL PRESENTE ACCORDO È SOTTOSCRITTO IN MONTALTO UFFUGO ADDI' 27 Luglio 2026

L' ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA'



UNIONCASA
Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari
Il Presidente Provinciale di Cosenza
Avv. Vincenzo Fuscaldi

L' ASSOCIAZIONE DELL'INQUILINATO



CO.N.I.A.
Confederazione Nazionale Inquilini ed Assegnatari
Il segretario provinciale di Cosenza
Dott.ssa Vittoria Prioli

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Unioncasa Cosenza e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente

Allegati:

- **ALLEGATO A** - LOCAZIONE ABITATIVA (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3) .

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

- **ALLEGATO C** - LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 5, comma 3) .

- **ALLEGATO D** - TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE.

- **ALLEGATO E** - PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE.

- **ALLEGATO F** – RICHIESTA RILASCIO ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA AI SENSI DEL D.M 16/01/2017.

- **ALLEGATO G** – SCHEMA ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA AI SENSI DEL D.M 16/01/2017.

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

ALLEGATO A

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Il/La sig./sig.ra [nome del proprietario], nato/a a [luogo di nascita del proprietario] il [data di nascita del proprietario], con domicilio in [indirizzo di domicilio del proprietario], codice fiscale [C.F. del proprietario] di seguito denominato/a "**Locatore**"

concede in locazione a

[nome dell'inquilino] nato/a a [luogo di nascita dell'inquilino] il [data di nascita dell'inquilino], con domicilio in [indirizzo di domicilio dell'inquilino], codice fiscale [C.F. dell'inquilino] di seguito denominato/a "**Conduttore**", identificato/a mediante [numero documento di identità dell'inquilino], che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) [l'unità immobiliare] /[una porzione dell'unità immobiliare] con estremi catastali [rif. catastali], [prestazione energetica [●]] posta in **Montalto Uffugo (CS)** via [via dell'immobile] n. [civico dell'immobile] piano [piano dell'immobile] scala [scala] int. [numero interno] composta di n. [numero di stanze eccetto cucina e bagni] vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori [soffitta, cantina, autorimessa, n° balconi singola, posto macchina], [non ammobiliata]/[ammobiliata] [come da elenco a parte sottoscritto dalle parti].

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Viene mostrato alla sottoscrizione del presente contratto, e messo a disposizione dei conduttori, l'Attestato di Prestazione Energetica n° _____ con Classe Energetica _____ del _____ e durata _____ anni, rilasciato dal _____ Iscritto all'Albo/ Collegio _____ di _____ n° _____.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Come previsto ex art. 2 , co. 5, legge 431/98 il contratto è stipulato per la durata minima di anni tre (3), dal [data inizio locazione] al [data fine locazione], e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due (2) anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del Locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il Locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici (12) 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 Decentrato per il Comune di Montalto Uffugo definito tra le Organizzazioni sindacali della proprietà Edilizia UNIONCASA e degli Inquilini, CO.N.I.A., firmato il 27-07-2026 e depositato in data 27.07.2026 presso il Comune di Montalto Uffugo (prot. _____ del _____) è convenuto in Euro [importo della locazione annuale] annui, che il Conduttore si obbliga a corrispondere al Locatore a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente IBAN [inserire iban cc], in n. rate dodici (12) mensili eguali anticipate di Euro [importo di ciascuna rata] ciascuna, entro il giorno [inserire giorno] di ciascun mese.

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di Euro **[importo del deposito cauzionale]** pari a n. **[numero mensilità massimo 3 mensilità]** mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due (2) anni, di almeno cinque (5) anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

OPZIONALE [Quale ulteriore garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore si impegna a stipulare con una compagnia assicurativa a sua scelta, con effetto dalla data di sottoscrizione del contratto, e a mantenere in vigore per tutta la durata dello stesso, una polizza assicurativa a copertura di costi determinati da sinistri avvenuti nell'unità immobiliare e a copertura di danni da allagamento, incendi, furti e atti vandalici, fenomeni atmosferici, rottura di vetri, rottura o malfunzionamento di elettrodomestici, sostituzione di serrature (etc.) che interessino l'immobile.]

OPZIONALE [Quale garanzia supplementare il Conduttore consegna al Locatore una garanzia bancaria per un importo massimo garantito di **[valore della garanzia]**, escutibile a prima richiesta e a garanzia di tutte le obbligazioni assunte dal Conduttore ai sensi del presente contratto. La garanzia è incorporata nel presente contratto come allegato. Il Conduttore si impegna a mantenere in vigore la suddetta Garanzia per tutta la durata del contratto.]

OPZIONALE [Per tutta la durata del contratto, anche nel caso di eventuali proroghe e rinnovazioni, il Sig. **[Nome e Cognome del Garante]** nato a **[luogo di nascita del garante]** il **[data di nascita del garante]** e residente in **[indirizzo e città]** codice fiscale **[C.F.]** con documento di identità n. **[numero carta identità]** rilasciata dal comune di **[comune di rilascio carta identità]**, si impegna puntualmente e senza condizioni per le obbligazioni assunte con il presente contratto stipulato al Conduttore a favore del Locatore e in particolare per il pagamento del canone di locazione che ammonta ad euro **[inserire importo mensile del canone]** come specificato e indicato dall'articolo 2 presente nel contratto, nonché per il pagamento di tutti gli oneri accessori, interessi o penalità nel caso di ritardato pagamento ed indennità di occupazione ed eventuale risarcimento dei danni procurati all'immobile sia nel caso di rescissione del contratto sia nel caso di riconsegna dell'immobile.]

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*.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del Conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il Locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) - dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Per le spese di cui al presente articolo il Conduttore versa una quota di euro **[importo totale oneri accessori]** salvo conguaglio. Sono a carico del conduttore le spese condominiali, compreso il compenso dell'amministratore di condominio, salvo conguaglio, le spese di manutenzione ordinaria, le spese relative alla manutenzione ordinaria della caldaia, e le spese relative alla fornitura di tutte le utenze domestiche (a titolo meramente esplicativo e non esaustivo: acqua, energia elettrica, gas, TARI-nettezza urbana ecc...)

Articolo 5

(Spese di bollo e registrazione - Opzione cedolare secca)

Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca" introdotta dal. Art. 3 del D. Lgs. 23/2011, restando, pertanto, esonerato dall'obbligo di inviare ai conduttori la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo. L'opzione in oggetto comporta, per il periodo corrispondente alla sua durata, il venir meno dell'obbligo di versamento delle imposte di registro e di bollo relative al presente contratto, comprese quelle dovute per la risoluzione e le proroghe del contratto stesso. Non potrà, inoltre, essere applicata negli anni di decorrenza del contratto alcuna maggiorazione del canone, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT. Il locatore si riserva, tuttavia, la facoltà di revocare tale opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in corso, da comunicarsi al conduttore a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Prima della scadenza dell'annualità contrattuale. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime fiscale, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore). In tal caso il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio dell'annualità contrattuale.

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, per qualsiasi causa, anche di due sole rate 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 seguenti persone attualmente con lui conviventi *[inserire nomi conviventi]*]. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del Conduttore)

È facoltà del Conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno _____ () 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 che l'unità immobiliare è in buono stato.

Articolo 10 *(Modifiche e danni)*

Il Conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del Locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il Conduttore non potrà effettuare lavori, installazioni o migliorie di particolare rilevanza sull'immobile senza l'espresso consenso scritto del Locatore. In particolare, è richiesto il consenso scritto del Locatore per a) l'installazione di qualsiasi unità di condizionamento d'aria collegata alla proprietà; e b) apportare eventuali modifiche alle pareti (in particolare, eventuali fori o fessure a mano o con utensili meccanici). In ogni caso, salvo diverse disposizioni di legge, il Conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Il Conduttore che ha eseguito addizioni sull'immobile ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il Locatore preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso le parti riconoscono che il Locatore non dovrà corrispondere al Conduttore nessuna una indennità.

Articolo 11 *(Assemblee)*

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

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

Articolo 12 *(Impianti)*

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del Dlgs. 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 13 *(Accesso)*

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

Nel caso in cui il Locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del Conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, previo appuntamento concordato.

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 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(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 di Montalto Uffugo. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Le Parti concordano che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'esecuzione e all'applicazione delle clausole del presente contratto, e in ogni caso in ordine alla locazione, sarà adito il Tribunale di Cosenza.

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

Altre clausole:

Articolo 16

(Modalità di calcolo)

SUPERFICI	mq	mq
Superficie catastale alloggio (COME RISULTANTE DA VISURA CATASTALE)	mq x1,00	
Superficie balconi / terrazze	mqx 0,30	
Superficie vani accessori comunicanti a servizio dei vani principali (se identificati con autonoma particella catastale)	mq x0,25	
Superficie vani accessori non comunicanti a servizio dei vani principali (se identificati con autonoma particella catastale)	mqx 0,25	
Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva	mqx 0,10	

Superficie convenzionale _____

	IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE _____	PORZIONE USO ESCLUSIVO DI IMMOBILE LOCATO Mq. _____
		PORZIONE USO COMUNE DI IMMOBILE LOCATO Mq. _____ _____
		SUPERFICIE CAMERA 1 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 4 Mq _____

	IN CASO DI LOCAZIONE DI SINGOLE	SUPERFICIE CAMERA 2 Mq ____	SUPERFICIE CAMERA 5 Mq ____
	CAMERE (indicare la dimensione di tutte le camere da letto, da numerare ed indicare su apposita planimetria da fornire in sede di presentazione istanza)	SUPERFICIE CAMERA 3 Mq ____	SUPERFICIE CAMERA 6 Mq ____

Allacciamento rete fognante ☐ Impianto di Riscaldamento ☐ Normale stato di manutenzione ☐ Rete Idrica ☐

TABELLA 3 . ELEMENTI E PARAMETRI

X

1	Tipologia catastale A/2
2	Riscaldamento autonomo
3	Allaccio alla rete metanifera o predisposizione
4	Aria condizionata o climatizzata
5	Doppi infissi oppure infissi con vetrocamera o infissi antirumore
6	Impianto di produzione energie rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, etc...)
7	Autoclave
8	Caldaia a condensazione e/o stufe o caminetti con alimentazione a biomasse
9	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
10	Impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme
11	Antenna centralizzata o impianto satellitare
12	Citofono o videocitofono
13	Predisposizione linea telefonica e fibra ottica
14	Box auto
15	Posto auto assegnato
16	Cantina, sottotetto, soffitta o sottoscala (uno a scelta)
17	Cortile , giardino o impianti sportivi condominiali (uno a scelta)
18	Giardino a uso esclusivo con superficie di 40 mq. o oltre
20	Doppi servizi
21	Porta blindata e/o finestre blindate
22	Cucina con finestra/balcone
23	Balcone o terrazzo
24	Alloggio situato nel raggio di 300 m. da fermate di linee di trasporto pubblico urbano
25	Buono stato di manutenzione e conservazione della singola unità immobiliare in tutti i suoi elementi costitutivi
26	Buono stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile in tutti i suoi elementi costitutivi
27	Alloggio o complesso condominiale completamente recintato con cancello carrabile
28	Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di 3 appartamenti a piano
29	Ascensore
30	Strutture di superamento di barriere architettoniche (rampe disabili, etc)

	Classe energetica A.P.E. - A o B
	Classe energetica A.P.E. - C o D
	Unità immobiliare unifamiliare e/o Unità abitative categoria catastale. A/7
	Unità abitative con Permesso di Costruire a far data 01 Gennaio 2010
	Alloggi situati al piano attico panoramico
	Alloggio situato in immobili pluripiano oltre il terzo piano F.T. senza ascensore
	Alloggio situato in zona di particolare degrado sia in Zona A, B, C
	Unità abitative censiti con la categoria catastale A/5, A/6, A/11

Articolo 17 (Privacy)

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

Letto, approvato e sottoscritto

Montalto Uffugo lì,

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 conciliazione), 15 (Varie) 16 (Modalità di calcolo) 17 (Privacy) del presente contratto.

Montalto Uffugo lì,

Il locatore

Il conduttore

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

Il/La sig./sig.ra [nome del proprietario], nato/a a [luogo di nascita del proprietario] il [data di nascita del proprietario], con domicilio in [indirizzo di domicilio del proprietario], codice fiscale [C.F. del proprietario] di seguito denominato/a "Locatore"

concede in locazione a

[nome dell'inquilino] nato/a a [luogo di nascita dell'inquilino] il [data di nascita dell'inquilino], con domicilio in [indirizzo di domicilio dell'inquilino], codice fiscale [C.F. dell'inquilino] di seguito denominato/a "Conduttore", identificato/a mediante [numero documento di identità dell'inquilino], che accetta, per sé e suoi aventi causa,

intera / porzione unità immobiliare e nello specifico sita in **Montalto Uffugo (CS)** via [via dell'immobile] n. [civico dell'immobile] piano [piano dell'immobile] scala [scala] int. [numero interno] composta di n. [numero di stanze eccetto cucina e bagni] vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori [soffitta, cantina, autorimessa, n° balconi singola, posto macchina], [non ammobiliata]/[ammobiliata] censita al N.C.E.U. al Foglio _____ Particella _____ Sub _____ Classe _____ Consistenza _____ Categoria A/ _____ Rendita Catastale _____

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Viene mostrato alla sottoscrizione del presente contratto, e messo a disposizione dei conduttori, l'Attestato di Prestazione Energetica n° _____ con Classe energetica _____ del _____ e durata _____ anni, rilasciato dal _____ Iscritto all'Albo/ Collegio _____ di _____ n° _____.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

Articolo 1 (Durata transitoria)

Il contratto è stipulato per la durata di transitoria di mesi ____ (____), dal _____ al _____, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del conduttore)

Il conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B – e dall' Accordo Territoriale Decentrato

per il Comune di Montalto Uffugo definito tra le Organizzazioni sindacali della proprietà Edilizia UNIONCASA e degli Inquilini CO.N.I.A., firmato il 27-07-2026 e depositato in data 27.07.2026 presso il Comune di Montalto Uffugo (prot. _____ del _____) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà _____ del _____ contratto _____ :

come da autocertificazione allegata al presente.

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 riacquistato 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 riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. (Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni).

Articolo 4 (Canone)

Il canone di locazione, ai sensi dall' Accordo Territoriale Decentrato per il Comune di Montalto Uffugo definito tra le Organizzazioni sindacali della proprietà Edilizia UNIONCASA e degli Inquilini CO.N.I.A., firmato il 27-07-2026 e depositato in data 27.07.2026 presso il Comune di Montalto Uffugo (prot. _____ del _____) è convenuto in € _____ (euro _____ /00) che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n° ____ rate eguali anticipate di € _____ (euro _____ /00) mensili , entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

Articolo 5 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma totale di € _____ (euro lettere 00) 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.

Articolo 6 (Oneri accessori Condominio)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni 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. Sono a carico del conduttore le spese condominiali, compreso il compenso dell'amministratore di condominio, salvo conguaglio, le spese di manutenzione ordinaria, le spese relative alla manutenzione ordinaria della caldaia, e le spese relative alla fornitura di tutte le utenze domestiche (a titolo meramente esplicativo e non esaustivo: acqua, energia elettrica, gas, TARI-nettezza urbana ecc...).

Articolo 7 (Spese di bollo e di registrazione – Opzione Cedolare Secca)

Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca" introdotta dal. Art. 3 del D. Lgs. 23/2011, restando, pertanto, esonerato dall'obbligo di inviare ai conduttori la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo. L'opzione in oggetto comporta, per il periodo corrispondente alla sua durata, il venir meno dell'obbligo di versamento delle imposte di registro e di bollo relative al presente contratto, comprese quelle dovute per la risoluzione e le proroghe del contratto stesso. Non potrà, inoltre, essere applicata negli anni di decorrenza del contratto alcuna maggiorazione del canone, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT. Il locatore si riserva, tuttavia, la facoltà di revocare tale opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in corso, da comunicarsi al conduttore a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Prima della scadenza dell'annualità contrattuale. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime fiscale, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore). In tal caso il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio dell'annualità contrattuale. 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, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituiscono in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 9 (Uso)

L'unità immobiliare locata deve essere destinata esclusivamente a civile abitazione del conduttore.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità

immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 10 (Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto, per motivi documentati, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno __ () mesi prima della data del rilascio dell'immobile.

Articolo 11 (Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: unità immobiliare in buono stato di conservazione non necessitante di manutenzione.

Articolo 12 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14 (Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per

la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 15 (Accesso all'unità immobiliare)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché a suo incaricato ove lo stesso ne abbia –motivandola – ragione. Nel caso in cui il locatore intendessero vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi.

Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a ella locati, e ove essi più non li occupino o comunque li detenga, presso la Segreteria del Comune di Montalto Uffugo. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio 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 ed dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Rende .

Altre clausole:

Articolo 18 (Modalità di calcolo)

SUPERFICI	mq	mq
Superficie catastale alloggio (COME RISULTANTE DA VISURA CATASTALE)	mq x1,00	
Superficie balconi / terrazze	mqx 0,30	
Superficie vani accessori comunicanti a servizio dei vani principali (se identificati con autonoma particella catastale)	mq x0,25	

Superficie vani accessori non comunicanti a servizio dei vani principali (se identificati con autonoma particella catastale)	mqx 0,25	
Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva	mqx 0,10	

Superficie convenzionale _____

	IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE _____	PORZIONE USO ESCLUSIVO DI IMMOBILE LOCATO Mq. _____
	IN CASO DI LOCAZIONE DI SINGOLE CAMERE (indicare la dimensione di tutte le camere da letto, da numerare ed indicare su apposita planimetria da fornire in sede di presentazione istanza)	PORZIONE USO COMUNE DI IMMOBILE LOCATO Mq. _____ _____ _____
		SUPERFICIE CAMERA 1 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 4 Mq _____
		SUPERFICIE CAMERA 2 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 5 Mq _____
		SUPERFICIE CAMERA 3 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 6 Mq _____

TABELLA 3 . ELEMENTI E PARAMETRI

X

1	Tipologia catastale A/2
2	Riscaldamento autonomo
3	Allaccio alla rete metanifera o predisposizione
4	Aria condizionata o climatizzata
5	Doppi infissi oppure infissi con vetrocamera o infissi antirumore
6	Impianto di produzione energie rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, etc...)
7	Autoclave
8	Caldaia a condensazione e/o stufe o caminetti con alimentazione a biomasse
9	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
10	Impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme
11	Antenna centralizzata o impianto satellitare
12	Citofono o videocitofono
13	Predisposizione linea telefonica e fibra ottica
14	Box auto
15	Posto auto assegnato
16	Cantina, sottotetto, soffitta o sottoscala (uno a scelta)
17	Cortile , giardino o impianti sportivi condominiali (uno a scelta)
18	Giardino a uso esclusivo con superficie di 40 mq. o oltre
20	Doppi servizi
21	Porta blindata e/o finestre blindate
22	Cucina con finestra/balcone
23	Balcone o terrazzo
24	Alloggio situato nel raggio di 300 m. da fermate di linee di trasporto pubblico urbano
25	Buono stato di manutenzione e conservazione della singola unità immobiliare in tutti i suoi elementi costitutivi
26	Buono stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile in tutti i suoi elementi costitutivi
27	Alloggio o complesso condominiale completamente recintato con cancello carrabile
28	Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di 3 appartamenti a piano
29	Ascensore
30	Strutture di superamento di barriere architettoniche (rampe disabili, etc)

	Classe energetica A.P.E. - A o B
	Classe energetica A.P.E. - C o D
	Unità immobiliare unifamiliare e/o Unità abitative categoria catastale. A/7
	Unità abitative con Permesso di Costruire a far data 01 Gennaio 2010
	Alloggi situati al piano attico panoramico
	Alloggio situato in immobili pluripiano oltre il terzo piano F.T. senza ascensore
	Alloggio situato in zona di particolare degrado sia in Zona A, B, C
	Unità abitative censiti con la categoria catastale A/5, A/6, A/11

Articolo 19 (Privacy)

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

Letto, approvato e sottoscritto

Montalto Uffugo, li _____

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Cessazione delle condizioni di transitorietà), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento, risoluzione), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) 17 (Varie) e 18 (Modalità di calcolo) 19 (Privacy) del presente contratto.

Montalto Uffugo, li _____

Il locatore

Il conduttore

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La nato a il residente a
..... identificato a mezzo carta d'identità/ Patente/ Passaporto n° rilasciato da
..... di seguito denominato/a locatore

concede in locazione a

al sig/ alla sig.ra nato a il residente a
..... identificato La a mezzo carta d'identità/ Patente/ Passaporto n° rilasciato da
..... di seguito denominato/ a conduttore,

che accetta, per sé e suoi aventi causa,

PORZIONE / INTERA di unità immobiliare completamente ammobiliata posta in **Montalto Uffugo (CS)**
alla via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e
servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola,
posto macchina in comune o meno, ecc.).

In caso di porzione, Nello specifico si loca la Camera n° , come da planimetria allegata.

a) ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE :

Foglio Particella Sub Classe Zona Vani Categoria
catastale Rendita catastale

b) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Viene mostrato alla sottoscrizione del presente
contratto, e messo a disposizione dei conduttori, l'Attestato di Prestazione Energetica n°
con Classe energetica del e durata anni, rilasciato dal
..... Iscritto all'Albo/ Collegio di n°

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

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

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall' Accordo Territoriale Decentrato per il Comune di Montalto Uffugo definito tra
le Organizzazioni sindacali della proprietà Edilizia UNIONCASA e degli Inquilini CO.N.I.A., firmato il
27-07-2026 e depositato in data 27.07.2026 presso il Comune di Montalto Uffugo (protocollo N°
del) le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il

conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di
presso come documentato con autocertificazione allegata al presente.

Articolo 3 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall' Accordo Territoriale Decentrato per il Comune di Montalto Uffugo definito tra le Organizzazioni sindacali della proprietà Edilizia UNIONCASA e degli Inquilini CO.N.I.A., firmato il 27-07-2026 e depositato in data 27.07.2026 presso il Comune di Montalto Uffugo (protocollo N° _____ del _____) è convenuto in Euro [importo della locazione annuale] annui, che il Conduttore si obbliga a corrispondere al Locatore a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente IBAN [inserire iban cc], in n. rate dodici (12) eguali anticipate di Euro [importo di ciascuna rata] ciascuna, entro il giorno [inserire giorno] di ciascun mese.

Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di Euro [*importo del deposito cauzionale*] pari a n. [*numero mensilità massimo 3 mensilità*] mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due (2) anni, di almeno cinque (5) anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

OPZIONALE [Quale ulteriore garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore si impegna a stipulare con una compagnia assicurativa a sua scelta, con effetto dalla data di sottoscrizione del contratto, e a mantenere in vigore per tutta la durata dello stesso, una polizza assicurativa a copertura di costi determinati da sinistri avvenuti nell'unità immobiliare e a copertura di danni da allagamento, incendi, furti e atti vandalici, fenomeni atmosferici, rottura di vetri, rottura o malfunzionamento di elettrodomestici, sostituzione di serrature (etc.) che interessino l'immobile.]

OPZIONALE [Quale garanzia supplementare il Conduttore consegna al Locatore una garanzia bancaria per un importo massimo garantito di [*valore della garanzia*], escutibile a prima richiesta e a garanzia di tutte le obbligazioni assunte dal Conduttore ai sensi del presente contratto. La garanzia è incorporata nel presente contratto come allegato. Il Conduttore si impegna a mantenere in vigore la suddetta Garanzia per tutta la durata del contratto.]

OPZIONALE [Per tutta la durata del contratto, anche nel caso di eventuali proroghe e rinnovazioni, il Sig. [*Nome e Cognome del Garante*] nato a [*luogo di nascita del garante*] il [*data di nascita del garante*] e residente in [*indirizzo e città*] codice fiscale [*C.F.*] con documento di identità n. [*numero carta identità*] rilasciata dal

comune di [comune di rilascio carta identità], si impegna puntualmente e senza condizioni per le obbligazioni assunte con il presente contratto stipulato al Conduttore a favore del Locatore e in particolare per il pagamento del canone di locazione che ammonta ad euro [inserire importo mensile del canone] come specificato e indicato dall'articolo 2 presente nel contratto, nonché per il pagamento di tutti gli oneri accessori, interessi o penalità nel caso di ritardato pagamento ed indennità di occupazione ed eventuale risarcimento dei danni procurati all'immobile sia nel caso di rescissione del contratto sia nel caso di riconsegna dell'immobile.]

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 A*. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del Conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il Locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) - dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Per le spese di cui al presente articolo il Conduttore versa una quota di euro [importo totale oneri accessori] salvo conguaglio. Sono a carico del conduttore le spese condominiali, compreso il compenso dell'amministratore di condominio, salvo conguaglio, le spese di manutenzione ordinaria, le spese relative alla manutenzione ordinaria della caldaia, e le spese relative alla fornitura di tutte le utenze domestiche (a titolo meramente esplicativo e non esaustivo: acqua, energia elettrica, gas, TARI-nettezza urbana ecc...)

Articolo 6 (Spese di bollo e di registrazione - Cedolare secca)

Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca" introdotta dal ART. 3 del D. Lgs. 23/2011, restando, pertanto, esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo. L'opzione in oggetto comporta, per il periodo corrispondente alla sua durata, il venir meno dell'obbligo di versamento delle imposte di registro e di bollo relative al presente contratto, comprese quelle dovute per la risoluzione e le proroghe del contratto stesso. Non potrà, inoltre, essere applicata negli anni di decorrenza del contratto alcuna maggiorazione del canone, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT. Il locatore si riserva, tuttavia, la facoltà di revocare tale opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in corso, da comunicarsi al conduttore a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. prima della scadenza dell'annualità contrattuale. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime fiscale, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore). In tal caso il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo

accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degl'impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio dell'annualità contrattuale.

Articolo 7 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 8 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. 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 conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10 (Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 11 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12 (Assemblee)

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

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

Articolo 13 (Impianti)

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

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

Articolo 14 (Accessi)

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

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

Articolo 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune di Montalto Uffugo. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Le Parti concordano che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'esecuzione e all'applicazione delle clausole del presente contratto, e in ogni caso in ordine alla locazione, sarà adito il Tribunale di Cosenza.

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

Altre clausole:

Articolo 17 (Modalità di calcolo)

SUPERFICI	mq	mq
Superficie catastale alloggio (COME RISULTANTE DA VISURA CATASTALE)	mq x 1,00	
Superficie balconi / terrazze	mq x 0,30	
Superficie vani accessori comunicanti a servizio dei vani principali (se identificati con autonoma particella catastale)	mq x 0,25	
Superficie vani accessori non comunicanti a servizio dei vani principali (se identificati con autonoma particella catastale)	mq x 0,25	
Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva	mq x 0,10	

Superficie convenzionale _____

	IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE _____	PORZIONE USO ESCLUSIVO DI IMMOBILE LOCATO Mq. _____ PORZIONE USO COMUNE DI IMMOBILE LOCATO Mq. _____ _____ _____
	IN CASO DI LOCAZIONE DI SINGOLE CAMERE (indicare la dimensione di tutte le camere da letto, da numerare ed indicare su apposita planimetria da fornire in sede di presentazione istanza)	SUPERFICIE CAMERA 1 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 4 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 2 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 5 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 3 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 6 Mq _____

TABELLA 3 . ELEMENTI E PARAMETRI

X

1	Tipologia catastale A/2
2	Riscaldamento autonomo
3	Allaccio alla rete metanifera o predisposizione
4	Aria condizionata o climatizzata
5	Doppi infissi oppure infissi con vetrocamera o infissi antirumore
6	Impianto di produzione energie rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, etc...)
7	Autoclave
8	Caldaia a condensazione e/o stufe o caminetti con alimentazione a biomasse
9	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
10	Impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme
11	Antenna centralizzata o impianto satellitare
12	Citofono o videocitofono
13	Predisposizione linea telefonica e fibra ottica
14	Box auto
15	Posto auto assegnato
16	Cantina, sottotetto, soffitta o sottoscala (uno a scelta)
17	Cortile , giardino o impianti sportivi condominiali (uno a scelta)
18	Giardino a uso esclusivo con superficie di 40 mq. o oltre
20	Doppi servizi
21	Porta blindata e/o finestre blindate
22	Cucina con finestra/balcone
23	Balcone o terrazzo
24	Alloggio situato nel raggio di 300 m. da fermate di linee di trasporto pubblico urbano
25	Buono stato di manutenzione e conservazione della singola unità immobiliare in tutti i suoi elementi costitutivi
26	Buono stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile in tutti i suoi elementi costitutivi
27	Alloggio o complesso condominiale completamente recintato con cancello carrabile
28	Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di 3 appartamenti a piano
29	Ascensore
30	Strutture di superamento di barriere architettoniche (rampe disabili, etc)

Classe energetica A.P.E. - A o B
Classe energetica A.P.E. - C o D
Unità immobiliare unifamiliare e/o Unità abitative categoria catastale. A/7
Unità abitative con Permesso di Costruire a far data 01 Gennaio 2010
Alloggi situati al piano attico panoramico
Alloggio situato in immobili pluripiano oltre il terzo piano F.T. senza ascensore
Alloggio situato in zona di particolare degrado sia in Zona A, B, C
Unità abitative censiti con la categoria catastale A/5, A/6, A/11

Articolo 18 (Privacy)

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

Letto, approvato e sottoscritto

Montalto Uffugo, li

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento, risoluzione), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica), 16 (Varie) e 17 (Modalità di calcolo) 18 (Privacy) del presente contratto.

Montalto Uffugo, li

Il locatore.....

Il conduttore.....

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

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, trespolti 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

ALLEGATO E

PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

Articolo 1

(Ambito di applicazione)

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431 del 1998 "le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2

(Richiesta per l'avvio della procedura)

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 3

(Comunicazione)

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4

(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

Articolo 5

(Obblighi di riservatezza)

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.

Articolo 6

(Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita.

I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia.

I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

Articolo 7
(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile. Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

MODELLO RICHIESTA RILASCIO

ALLEGATO F

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16 Gennaio 2017

Accordo territoriale vigente per il Comune di Rende definito tra le Organizzazioni sindacali della proprietà Edilizia UNIONCASA e degli Inquilini CO.N.I.A, firmato e depositato presso il protocollo del Comune di Montalto Uffugo il 27.07.2026 (prot. ° _____)

Il/ La sig./sig.na _____ C.F.: _____ in qualità Locatore dell'immobile sito in **Montalto Uffugo** (CS)
via/corso/piazza _____ n° civico _____ Scala _____, Piano _____, censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio _____
Particella _____ Sub _____ Categoria _____, Classe _____ Vani _____ Rendita Catastale € _____, locato con
contratto di locazione a canone concordato / per studenti universitari / di natura transitoria/ per motivi di _____ - durata _____ e
decorrenza dal _____, stipulato in data _____ il/ la sig./sig.na _____ C.F.: _____
_____ in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, presenta richiesta per l'attestazione ex D.M. 16 Gennaio
2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

SUPERFICI	MQ
Superficie catastale coperta alloggio (COME RISULTANTE DA VISURA CATASTALE)	mq
Balconi /terrazzi	mq
Superficie vani accessori comunicanti a servizio dei vani principali (se identificati con autonoma particella catastale)	mq
Superficie vani accessori non comunicanti a servizio dei vani principali (se identificati con autonoma particella catastale)	mq
Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva	mq

IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE _____ IN CASO DI LOCAZIONE DI SINGOLE CAMERE (indicare la dimensione di tutte le camere da letto, da numerare ed indicare su apposita planimetria da fornire in sede di presentazione istanza)	PORZIONE USO ESCLUSIVO DI IMMOBILE LOCATO Mq. _____
	PORZIONE USO COMUNE DI IMMOBILE LOCATO Mq. _____ _____ _____
	SUPERFICIE CAMERA 1 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 4 Mq _____
	SUPERFICIE CAMERA 2 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 5 Mq _____
	SUPERFICIE CAMERA 3 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 6 Mq _____

Allacciamento rete fognante ☐ Impianto di Riscaldamento ☐ Normale stato di manutenzione ☐ Rete Idrica ☐

TABELLA 3 . ELEMENTI E PARAMETRI

X

1	Tipologia catastale A/2
2	Riscaldamento autonomo
3	Allaccio alla rete metanifera o predisposizione
4	Aria condizionata o climatizzata
5	Doppi infissi oppure infissi con vetrocamera o infissi antirumore
6	Impianto di produzione energie rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, etc...)
7	Autoclave
8	Caldaia a condensazione e/o stufe o caminetti con alimentazione a biomasse
9	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
10	Impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme
11	Antenna centralizzata o impianto satellitare
12	Citofono o videocitofono
13	Predisposizione linea telefonica e fibra ottica
14	Box auto
15	Posto auto assegnato
16	Cantina, sottotetto, soffitta o sottoscala (uno a scelta)
17	Cortile , giardino o impianti sportivi condominiali (uno a scelta)
18	Giardino a uso esclusivo con superficie di 40 mq. o oltre
20	Doppi servizi
21	Porta blindata e/o finestre blindate
22	Cucina con finestra/balcone
23	Balcone o terrazzo
24	Alloggio situato nel raggio di 300 m. da fermate di linee di trasporto pubblico urbano
25	Alloggio situato nel raggio di 500 m. da una delle entrate del Campus Universitario (misurabile tramite Google Maps)
26	Buono stato di manutenzione e conservazione della singola unità immobiliare in tutti i suoi elementi costitutivi
27	Buono stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile in tutti i suoi elementi costitutivi
28	Alloggio o complesso condominiale completamente recintato con cancello carrabile
29	Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di 3 appartamenti a piano
30	Ascensore
31	Strutture di superamento di barriere architettoniche (rampe disabili, etc)

ELEMENTI E PARAMETRI n° _____

Tabella A - MAGGIORAZIONI E DIMINUZIONI FASCE DI OSCILLAZIONE CANONI DI LOCAZIONE

X	
	Durata contrattuale di anni 4 + 2
	Durata contrattuale di anni 5 + 2
	Durata contrattuale di anni 6 + 2 e oltre
	Recesso con preavviso inferiore o uguale a tre mesi
	Deposito cauzionale uguale o inferiore a n° 2 rate mensili di canone / o non versato
	Completamente arredato con mobilio efficiente e elettrodomestici funzionanti
	Parzialmente arredata e/o con mobilio in modesto stato di conservazione
	Classe energetica A.P.E. - A o B
	Classe energetica A.P.E. - C o D

X	
	Unità immobiliare unifamiliare e/o Unità abitative categoria catastale. A/7
	Unità abitative con Permesso di Costruire a far data 01 Gennaio 2010
	Alloggi situati al piano attico panoramico
	Alloggi prospicienti: Via Marconi, Via Majorana, Via Torricelli, Via Braille, Via Boccioni, Via Avogadro, Via Fermi, Via Todaro, Via De Pisis, Via Bernini, Via Galilei, Via Volta, Via Edison, Piazza Santo Sergio, Via L. da Vinci, Via Verdi, Via Galvani, Via Rossini, Via Alberto Savinio
	Contratto locazione di natura transitoria
	Alloggio situato in immobili pluripiano oltre il terzo piano F.T. senza ascensore
	Alloggio situato in zona di particolare degrado sia in Zona A, B, C
	Unità abitative censiti con la categoria catastale A/5, A/6, A/11

Il/la Sig./Sig.ra _____ nella qualità di locatore dichiara che i dati sopra comunicati sono stati dallo/a stesso/a rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che la Attestazione di Rispondenza verrà rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dallo/a stesso/a, solleva espressamente l'Organizzazione in persona dell'attestatore da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

RENDE li _____

Il/La dichiarante _____

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16 Gennaio 2017

L'Associazione di Categoria, in persona di

PREMESSO CHE

Il/ La sig./sig.na _____ C.F.: _____ in qualità Locatore dell'immobile sito in **Montalto Uffugo** (CS)
 via/corso/piazza _____ n° civico _____ Scala _____, Piano _____, censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio _____
 Particella _____ Sub _____ Categoria _____, Classe _____ Vani _____ Rendita Catastale € _____, locato con contratto di locazione a canone
 concordato / di natura transitoria studenti universitari - durata _____ e decorrenza dal _____, stipulato in data _____ il/ la
 sig./sig.na _____ C.F.: _____ in corso di registrazione, essendo i termini
 non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16 Gennaio 2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale -

SUPERFICI	MQ	Coefficiente	Superficie
Superficie catastale coperta alloggio superiore a 70,00 mq	mq	X 1,00	mq
(COME RISULTANTE DA VISURA CATASTALE) compresa fra 46,00 e 70,00 mq non oltre 70 mq	mq	X 1,15	mq
uguale o inferiore a 45,00 mq non oltre 55 mq	mq	X 1,30	mq
Balconi e terrazze	mq	X 0,30	mq
Superficie vani accessori comunicanti a servizio dei vani principali (se identificati con autonoma particella catastale)	mq	X 0,50	mq
Superficie vani accessori non comunicanti a servizio dei vani principali (se identificati con autonoma particella catastale)	mq	X 0,25	mq
Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva	mq	X 0,10	mq

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE IN CASO DI LOCAZIONE DI SINGOLE CAMERE (indicare la dimensione di tutte le camere da letto, da numerare ed indicare su apposita planimetria da fornire in sede di presentazione istanza)	PORZIONE USO ESCLUSIVO DI IMMOBILE LOCATO Mq. _____ PORZIONE USO COMUNE DI IMMOBILE LOCATO Mq. _____ _____ _____
	SUPERFICIE CAMERA 1 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 4 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 2 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 5 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 3 Mq _____ SUPERFICIE CAMERA 6 Mq _____

Allacciamento rete fognante Impianto di Riscaldamento Normale stato di manutenzione Rete Idrica
ZONA _____

TABELLA 3 . ELEMENTI E PARAMETRI

1	Tipologia catastale A/2
2	Riscaldamento autonomo
3	Allaccio alla rete metanifera o predisposizione
4	Aria condizionata o climatizzata
5	Doppi infissi oppure infissi con vetrocamera o infissi antirumore
6	Impianto di produzione energie rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, etc...)
7	Autoclave
8	Caldia a condensazione e/o stufe o caminetti con alimentazione a biomasse
9	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
10	Impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme
11	Antenna centralizzata o impianto satellitare
12	Citofono o videocitofono
13	Predisposizione linea telefonica e fibra ottica
14	Box auto
15	Posto auto assegnato
16	Cantina, sottotetto, soffitta o sottoscala (uno a scelta)
17	Cortile , giardino o impianti sportivi condominiali (uno a scelta)
18	Giardino a uso esclusivo con superficie di 40 mq. o oltre
20	Doppi servizi
21	Porta blindata e/o finestre blindate
22	Cucina con finestra/balcone
23	Balcone o terrazzo
24	Alloggio situato nel raggio di 300 m. da fermate di linee di trasporto pubblico urbano
25	Buono stato di manutenzione e conservazione della singola unità immobiliare in tutti i suoi elementi costitutivi
26	Buono stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile in tutti i suoi elementi costitutivi
27	Alloggio o complesso condominiale completamente recintato con cancello carrabile
28	Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di 3 appartamenti a piano
29	Ascensore
30	Strutture di superamento di barriere architettoniche (rampe disabili, etc)

ELEMENTI E PARAMETRI n° _____

Tabella A - MAGGIORAZIONI E DIMINUZIONI FASCE DI OSCILLAZIONE CANONI DI LOCAZIONE

A.1 - DURATA			
Durata contrattuale di anni 4 + 2	+ 5 % min / max	+ min	max
Durata contrattuale di anni 5 + 2	+ 10 % min / max	+ min	max
Durata contrattuale di anni 6 + 2 e oltre	+ 15 % min / max	+ min	max
A.2 - PREAVVISO E DEPOSITO CAUZIONALE			
Recesso con preavviso inferiore o uguale a tre mesi (contratti durata minima 3 anni)	+ 5 % min / max	+ min	max
Deposito cauzionale uguale o inferiore a n° 2 rate mensili di canone / o non versato	+ 5 % min / max	+ min	max
A.3 - ARREDAMENTO			
Completamente arredato con mobilio efficiente e elettrodomestici funzionanti	+ 15% min / max	+ min	max
Parzialmente arredato e/o con mobilio in modesto stato di conservazione	+ 10% min / max	+ min	max
A.4 - CLASSE ENERGETICA			
Classe energetica A.P.E. - A o B	+ 15% min / max	+ min	max
Classe energetica A.P.E. - C o D	+ 10% min / max	+ min	max
A. 5 - CATEGORIA CATASTALE E/O UNIFAMILIARE			
Unità immobiliare unifamiliare e/o Unità abitative categoria catastale. A/7	+ 10% min / max	+ min	max
A. 6 - ANNO DI COSTRUZIONE			
Unità abitative con Permesso di Costruire a far data 01 Gennaio 2010	+ 15% min / max	+ min	max
A. 7 - ALLOCAZIONE IMMOBILE			

	Alloggi situati al piano attico panoramico	+ 10% min / max	+ min max
	A. 8 - DURATA TRANSITORIA		
	Contratto locazione di natura transitoria	+ 15% min / max	+ min max
	<u>TOTALE MAGGIORAZIONI</u> A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 + A.7 + A.8 =	+	+ min max
	A.10 DIMINUZIONI FASCE		
	Alloggio situato in immobili pluripiano oltre il terzo piano F.T. senza ascensore	- 10% min / max	+ min max
	Alloggio situato in zona di particolare degrado sia in Zona A, B, C	- 10% min / max	+ min max
	Unità abitative censiti con la categoria catastale A/5, A/6, A/11		
	<u>TOTALE DETRAZIONI</u>	-	+ min max

TOTALE MAGGIORAZIONI/DIMINUZIONI _____ / _____

FASCIA DI OSCILLAZIONE _____ **CON INCREMENTI/ DECREMENTI** _____ / _____

CANONE MINIMO APPLICABILE : €/mq mese _____ X mq _____ = _____ mensili

CANONE MASSIMO APPLICABILE : €/mq mese _____ X mq _____ = _____ mensili

CANONE MASSIMO APPLICABILE PORZIONE LOCATA: €/mq mese _____ X mq _____ = _____ mensili (in caso di locazione parziale.)
CANONE MASSIMO APPLICABILE CAM 1 : _____ CAM 2 : _____ CAM 3 : _____ CAM 4 : _____ (in caso di locazione di singole camere.)

VALORE APPLICATO €/mq mese _____ - **CANONE APPLICATO** : € mq/mese _____ X mq _____ € _____ mensili = € _____ annui

- Che Il/la Sig./Sig.ra _____ nella qualità di locatore dichiara che i dati sopra comunicati sono stati dallo/a stesso/a rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che la presente Attestazione è rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dallo/a stesso/a, solleva espressamente l'Organizzazione in persona dell'attestatore da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

Montalto Uffugo li _____

Il/La dichiarante _____

- Tutto ciò premesso, l'Organizzazione _____ come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Rende e definito tra le Organizzazioni sindacali della proprietà Edilizia e degli Inquilini, firmato e depositato il 22.Luglio 2026 (prot. n. _____).

Montalto Uffugo li _____

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....