*****

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e
del Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 16 gennaio 2017
Tra le seguenti organizzazioni:

APE nella persona del Presidente, signor AMERIO Pier Luigi
CONFAPPI nella persona del Responsabile della Provincia di Torino, signor IURDANA Erio
UPPI nella persona del Responsabile di zona, signor COBETTO Luca

E

SICET nella persona del Segretario Regionale, signor BARATTA Giovanni
SUNIA nella persona delegata dal Segretario Regionale, signora Rita Castelnuovo
UNIAT nella persona del Responsabile di zona, signor ZUFFO Felice Umberto,

e con la partecipazione per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari anche di:
Ente diritto allo Studio Universitario del Piemonte: signora CRITELLI Anna

L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori amministrativi del Comune di Ivrea, dei Comuni confinanti (Albiano d'Ivrea, Banchette, Bollengo, Burolo, Cascinette d'Ivrea, Chiaverano, Fiorano Canavese, Montalto Dora, Pavone Canavese, Romano Canavese, Salerano Canavese, Strambino, Vestignè) e della seconda corona (Andrate, Azeglio, Borgofranco d'Ivrea, Borgomasino, Candia Canavese, Caravino, Colleretto Giacosa, Donato (BI), Lessolo, Loranzé, , Magnano (BI), Mercenasco, Palazzo Canavese, Perosa Canavese, Piverone, Sala Biellese (BI), Samone, San Martino Canavese, Scarmagno, Torrazzo (BI), Val di Chy (Alice Superiore, Lugnacco e Pecco) Vische) e del Comune di Caluso.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Ivrea di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul Territorio;

Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al D.M. 16 gennaio 2017
si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998, che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:
- Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.
- Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti, anche utilizzando gli strumenti del Fondo destinato agli Inquilini Morosi Incolpevoli e delle Agenzie Sociali per la Locazione così come strutturati dalla Regione Piemonte.
- Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.
- Migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

Per favorire il raggiungimento di questi obbiettivi le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7 e 8 dell'articolo 1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'articolo 2 comma 3 della L. 431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata.

I firmatari del presente accordo altresì convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni .

Tale accordo avrà decorrenza 01/05/2021

ATTENZIONE si rammenta l'obbligo di presentare in caso di modificazioni, come inizio e termine di una locazione, la dichiarazione IMU nei termini di legge e pertanto entro e non oltre il 30 giugno dell'anno successivo alla relativa variazione.
Si richiede inoltre che ogni tipo di modificazione del contratto venga comunicato al Servizio Entrate del Comune di Ivrea.

CAPITOLO 1
contratti agevolati
(articolo 2, comma 3 L.431/98 e s.m.i e articolo I D.M. 16/01/2017 e s.m.i.)

A) CIRCA LE AREE:
Si individuano le seguenti aree:

area 1 Centro-semicentro, numero dei fogli mappali compresi: 12, 13, 14, 19b, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 31, 33b, 34, 35, 36, 37, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 48, 51, 52, 53, 57, 58, 68, 69, 79, 80

area 2 Periferia (nord, sud, est), numero dei fogli mappali: 4, 5, 6, 7a, 50, 61, 62, 75, 85, 86, 87, 89, 90, 94, 95, 96, 97, 102, 103, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 124

area 3 Residenziale di pregio (nord, nord-est, ovest, nord-ovest), numero dei fogli mappali: 7b, 11, 15, 16, 17, 18a, 19a, 25, 27, 30, 32, 33a, 42, 43, 54, 55, 56, 66, 67, 78

area 4 Agricola (nord-ovest, est, sud), numero dei fogli mappali: 1, 2, 3, 8, 9, 10, 18b, 47, 49, 59, 60, 63, 64, 65, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 81, 82, 83, 84, 88, 91, 92, 93, 98, 99, 100, 101, 104, 105, 106, 107, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123

Le stesse hanno caratteristiche omogenee (per valore di mercato, dotazioni infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali ecc., tipi edilizi), come da D.M. 16/01/2017 e s.m.i..
Si precisa che si intendono facenti parte delle singole zone tutte le unità abitative con accesso sulle vie di confine.

Per tutti i Comuni diversi dal Comune di Ivrea il territorio non viene suddiviso in aree ma è considerato come area unica.

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:
B-1) Si conviene di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree, i valori massimi del canone, espressi in Euro per ogni metro quadro utile, come da Allegato 3, qui allegato come parte integrante e sostanziale del presente accordo.
Tali valori sono stati determinati, anche fatte - per quanto occorrere possa - le opportune valutazioni in merito:
- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare, in concreto, marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità su piazza, dei valori locativi;

B-2) Salva l'applicazione di diverso regime fiscale, il canone di locazione potrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo

per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente, e decorrerà dal mese successivo alla richiesta inoltrata dal locatario al conduttore tramite lettera raccomandata.
Il canone fissato dall'Accordo Territoriale non può essere aggiornato in sede di sottoscrizione di contratto di locazione.

B-3) Si conviene di determnare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE
C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto occorrere possa, il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.
A tal fine le parti hanno concordato di calcolare:

- al 100% i metri relativi alle abitazioni al netto dei muri inclusi sfridi di porte e finestre (superficie calpestabile);
- al 25% soffitte, balconi e terrazze e cantine.

C-2) le parti private devono indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto, il valore applicato per il singolo metro quadro utile e la zona di riferimento.
Ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.
La variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quella indicata nel contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE:
D-1) Si conviene di prevedere che le parti contrattuali private non possano stabilire durate contrattuali inferiori a quella fissata dalla legge in tre anni, ex articolo 2, comma 5, Legge 431/98) e comunque secondo le seguenti ipotesi:

- 3 anni + 2
- 4 anni + 2
- 5 anni + 2
- 6 anni + 2

E) CIRCA GLI ONERI ACCESSORI:
E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione della tabella di cui all'allegato 4 del presente accordo.

F) CIRCA Il CONTRATTO TIPO:
F-1) Si conviene di definire, quale unico modello utilizzabile, il contratto tipo a tal fine previsto dal D.M. 16 gennaio 2017, qui allegato quale parte integrante e sostanziale (Allegato 5).

CAPITOLO 2
contratti per gli usi transitori abitativi
(articolo 5 comma 1 L.431/98 e s.m.i. e dell'articolo 2 del D.M. 16/01/2017 e s.m.i.)

Premesso che la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (in particolare l'articolo 5), come attuata dal D.M. 16 gennaio 2017, prevede:
- che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'articolo 5 comma 1, della legge 9.12.1998 n. 431, abbiano durata non inferiore ad un mese e non superiore a 18 mesi;
- che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:

A- 1) si individuano, anche considerato le esigenze, gli usi, le consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali, si specifica, è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come da seguente elenco:

A-2) quando il proprietario ha esigenze di adibire entro 18 mesi l'immobile:
- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio e/o convivenza;
- Matrimonio dei figli;
- Separazione propria o dei figli;
- Rientro dall'estero;
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Intende destinare l'immobile ad uso commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale.

A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:
- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio e/o convivenza;
- Matrimonio dei figli;
- Separazione propria o dei figli;
- Rientro dall'estero;
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Intende destinare l'immobile ad uso commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale:
- contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrando con compromesso regolarmente registrato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale o rogito notarile;
- per esigenze di ricerca e di studio, apprendistato, formazione professionale, aggiornamento e ricerca di soluzioni occupazionali;

A-4) Si conviene che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviare prima della scadenza del contratto, nel termine indicato nello stesso e che qualora il locatore ometta l'invio di tale lettera, oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista per il canale "libero", di cui all'articolo 2 comma 1 L. 9.12.1998 n. 431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

A-5) Si da atto che l'esigenza transitoria del conduttore e del locatario debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

B) CIRCA LE AREE
B-1) Si richiama integralmente quanto indicato al capitolo 1, punto A, del presente accordo

C) CIRCA I VALORI DEL CANONE
C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo 1, lettera B con i valori minimi e massimi previsti per ogni area come da Allegato 2, parte integrante e sostanziale del presente accordo.

C-2) Se l'immobile risulta interamente ammobiliato (cucina arredata con anche frigorifero e lavatrice e camera da letto con letto, armadio e comodini), e delle circostanze viene data allegazione fotografica, sarà possibile applicare un' aumento del 15%.
In tal caso non potrà essere utilizzato l'elemento numero 13 delle dotazioni dell'unità immobiliare di cui all'allegato 2 del presente accordo.

D) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE
D-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo 1, lettera C

E) CIRCA GLI ONERI ACCESSORI:
E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione della tabella di cui all'allegato 4 del presente accordo.

F) CIRCA IL TIPO DI CONTRATTO
F-1) Si conviene di definire, quale unico modello utilizzabile, il contratto tipo a tal fine previsto dal D.M. 16 gennaio 2017, qui allegato quale parte integrante e sostanziale (Allegato 6).

CAPITOLO 3
contratti per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari
(articolo 5, commi 2 e 3 L. 431/98 e s.m.i. e articolo 3 DM 16/01/2017 e s.m.i.)

Premesso che:
1) Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, qualora il conduttore sia iscritto a un corso di laurea, di istruzione tecnica superiore o di formazione post-laurea, quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre 3 mesi;
2) Alle trattative sono stati invitati l'Ente per il Diritto allo Studio Universitario di Torino e l'Associazione Insediamenti Universitari di Ivrea, al fine di partecipare al presente accordo.

si conviene e si stipula quanto segue:

A) CIRCA LE AREE:
A-1) Si richiama integralmente quanto indicato al capitolo 1, punto A, del presente accordo.

B) CIRCA IL VALORE DEL CANONE:
B-1) si richiama integralmente quanto previsto al capitolo 1, con i valori minimi e massimi previsti per ogni area come da Allegato 3, parte integrante e sostanziale del presente accordo.
Qualora l'alloggio risulti ammobiliato potrà essere applicata una maggiorazione del 20% ai soli contratti di locazione abitativa per studenti universitari.
Per alloggio ammobiliato si intende un alloggio dotato di:
1. cucina completa di frigorifero, piano cottura, tavolo fisso e sedie;
2. camera completa di letto, armadio e tavolino;
3. lavatrice.

B-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro, mensili per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE
C-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo 1, lettera C

D) CIRCA GLI ONERI ACCESSORI:
D-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione della tabella di cui all'allegato 4 del presente accordo.

E) CIRCA IL TIPO DI CONTRATTO
E-1) Si conviene di definire, quale unico modello utilizzabile, il contratto tipo a tal fine previsto dal D.M. 16 gennaio 2017, qui allegato quale parte integrante e sostanziale (Allegato 7).

CAPITOLO 4
CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente nella nostra città per scambi internazionali di cooperazione o per persone "segnalate dalla pubblica amministrazione" (possono anche essere previste le causali degli attuali transitori per l'inquilino), alle seguenti condizioni :

- che siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell' appartamento
- che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e delle utenze
- che il locatore sia convivente con il conduttore/i
- che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro) e la definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Per quanto riguarda la definizione delle aree, si richiama integralmente quanto indicato al capitolo 1.

Il canone sarà calcolato secondo i parametri definiti dall'allegato 2 dell'Accordo Territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo ogni maggiorazione per i mq, anche in relazione all'arredamento.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella sotto riportata. Potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni coabitante in più oltre il primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi (ipotesi A) oppure da 6 a 18 mesi (ipotesi B), senza possibilità di rinnovo.

Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Nel caso dell'ipotesi B) il conduttore avrà possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di due mesi da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di due mesi, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso sarà tenuto al pagamento, a titoli di penale, di due mensilità, oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI

1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

Si conviene di definire quale unico modello utilizzabile il contratti tipo di cui all'Allegato 8, parte integrante e sostanziale del presente accordo.

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI UNIVERSITARI

Premesso che ai sensi dell'articolo 3 del DM 16 gennaio 2017

1) nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, qualora il conduttore sia iscritto a un corso di laurea, di istruzione tecnica superiore o di formazione post-laurea, quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre 3 mesi;

2) alle trattative sono stati invitati l'Ente per il Diritto allo Studio Universitario di Torino e l'Associazione Insediamenti Universitari di Ivrea, al fine di partecipare al presente accordo.

Le parti convengono sul la possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a studenti alle seguenti condizioni:
- che siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento
- che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e le utenze
- che il locatore sia convivente con il conduttore/i
- che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l 'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro) e la definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Per quanto riguarda la definizione delle aree, si richiama integralmente quanto indicato al capitolo 1.
Il canone sarà calcolato secondo i parametri definiti dall'allegato 3 dell'accordo territoriale considerando al 100% metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo la maggiorazione prevista per i mq e per il mobilio.
La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella sotto riportata. I1 contratto sarà uno e unico e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini.
Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni inquilino in più oltre al primo e in caso di collegamento ad internet una maggiorazione del 2.5%.
Il contratto potrà avere una durata da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo automatico.
Le parti potranno disdettare il contratto con un preavviso di un mese da esercitarsi con l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno.
Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di 15 giorni, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento a titolo di penale del l'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.
Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI

1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

Si conviene di definire quale unico modello utilizzabile il contratti tipo di cui all'Allegato 9, parte integrante e sostanziale del presente accordo.

CAPITOLO 5
Norme generali

LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA

Si conviene che i contratti tipo debbano prevedere la seguente clausola "ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del l'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore, quanto ad un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente - , sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra

designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'Autorità Giudiziaria.
In caso di variazione annuale in misura superiore all'interesse legale, in diminuzione o in aumento dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopraindicati, la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione. La commissione, prima della decisione della nuova determinazione del canone, non può sospenderne il pagamento."

ACCORDI CON ALTRI ENTI
Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali, detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc., i canoni sono definiti, all'interno dei valori massimi previsti per le aree omogenee individuate con il presente accordo, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita - a sua richiesta dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accorti nazionali e/o territoriali.
Per gli enti previdenziali pubblici, si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo n. 104/96: i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra le proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.
Gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee
Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori massimi esprimendoli in Euro/mq utile, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzione ordinarie e straordinarie, ripartizioni degli oneri accessori ed altro.

REVISIONE ACCORDO
Il presente accordo ha validità di anni tre dalla data di decorrenza ovvero dal 01/05/2021.
Su richiesta dei soggetti sottoscrittori, entro 6 mesi dalla scadenza, il Comune di Ivrea presso la propria sede provvederà alla convocazione delle parti, rappresentate dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale (territorio del Comune di Ivrea).
In caso di mancata richiesta di rinnovo da parte dei soggetti sottoscrittori, il presente accordo si intende tacitamente rinnovato per uguale periodo di tempo.
Il presente accordo potrà essere rinnovato anticipatamente nei seguenti casi:
- qualora intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione;
- quando si ritenga necessaria detta revisione.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

I contratti stipulati ai sensi del presente accordo dovranno contenere la certificazione di congruità dei parametri quale parte integrante e sostanziale di tutte le bozze dei contratti qui allegati.
Le Associazioni firmatarie del presente accordo bilateralmente attesteranno la congruità del contratto sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali.

CAPITOLO 6
Ulteriori norme relative alle tabelle
"valori minimi e massimi del canone di locazione" (allegati 3 e 4)

Non applicabili ai contratti di locazione parziale di cui al Capitolo 4

A. Per tutte le zone definite, al valore del canone per gli alloggi con metratura come definita dall'accordo:
   a. fino a 40 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30%
   b. tra 41 mq. e 55 mq. verrà applicata una maggiorazione del 25%

B. Per tutte le zone definite, qualora l'alloggio risulti mancante del servizio interno o dell'impianto di riscaldamento verrà applicato un abbattimento del 25% portato a 50% se mancano entrambi.

C. Per tutte le zone definite, per gli immobili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 20% massimo .

D. Per tutte le zone definite, gli alloggi che nei dieci anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione (pavimentazioni, servizi igienici/cucina, infissi, etc.) oppure siano state ristrutturate le parti condominiali, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.
Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni, potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi, sia nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone di locazione così come calcolate.

Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto.

E. Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, in base alla classificazione energetica risultante dall'APE, il canone mensile complessivo, sarà oggetto delle seguenti variazioni:
- per le classi energetiche A-B-C il canone mensile complessivo potrà essere aumentato del 3%;
- per le classi energetiche D-E il canone mensile complessivo rimarrà invariato;
- per le classi energetiche F-G-NC il canone mensile complessivo sarà ridotto del 3%;

La maggiorazione prevista per le classi energetiche A-B-C non potrà essere assommata alla maggiorazione prevista per gli stabili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale

F. Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, per gli alloggi che nei 5 anni precedenti la locazione convenzionata, siano stati oggetto di acquisto di arredamento per un importo minimo di Euro 5.000,00, il canone mensile complessivo, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 5% massimo.
L'acquisto dell'arredo dovrà essere comprovato dalla documentazione fiscale ed all'esibizione di idonea documentazione fotografica.
Tale aumento dovrà essere motivato nel contratto.

G. Per tutte le zone definite, per i locatori che non richiederanno ai conduttori il deposito cauzionale e/o fidejussione, il canone mensile complessivo, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 2,5% massimo.

H. Per i contratti stipulati ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della L. 431/98, in tutte le zone definite, per i locatori che consentiranno ai conduttori di poter recedere anticipatamente dal contratto con solo preavviso di mesi tre, il canone mensile complessivo, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 2,5% massimo.

ACCORDO TERRITORIALE
In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 43 1 e s.m.i. e
del Decreto Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 16 gennaio 201 7

Elenco Allegati

1. Domanda di conciliazione
2. Tabella valori minimi e massimi del canone di locazione espressi in euro mensili al metro quadro utile di cui ai capitoli 1 e 2 del presente accordo territoriale
3. Tabella valori minimi e massimi del canone di locazione espressi in euro mensili al metro quadro utile dei contratti per soddisfare le esigenze abitative degli studenti
4. Tabella ripartizione oneri accessori
5. Contratto tipo da utilizzare per la sottoscrizione di contratti concordati
6. Contratto tipo da utilizzare per la sottoscrizione di contratti natura transitoria
7. Contratto tipo da utilizzare per la sottoscrizione di contratti per studenti universitari
8. Contratto tipo da utilizzare per la sottoscrizione di contratti locazione abitativa parziale di appartamento di natura transitoria
9. Contratto tipo da utilizzare per la sottoscrizione di contratti di locazione abitativa parziale di appartamento a studenti universitari

ALLEGATO 1

DOMANDA DI CONCILIAZIONE

Il procedimento di conci iazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, attraverso la propria associazione

L'istanza deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'associazione di cui dovrà nominare un proprio rappresentante come componente della Commissione di conciliazione.

L'istanza deve essere spedita tramite raccomandata con ricevuta di ritorno all'altra parte.

Quest'ultima, qualora sia disponibile ad accettare il tentativo di conciliazione dovrà far conoscere all'alta parte entro 10 giorni l'associazione da cui vuole farsi rappresentare. La prima riunione della Commissione di conciliazione sarà, di norma, alternativamente presso le sedi delle associazioni della proprietà e dell'inquilinato firmatarie il presente accordo territoriale.

I rappresentanti delle associazioni incaricati si riuniranno il giorno stabilito alla presenza delle parti. Esaminato il contenzioso aggiorneranno, se del caso, la seduta per l'esame di eventuali perizie e per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti, avente natura di scrittura privata. Del verbale di conciliazione è fornita copia alle parti

Gli eventuali oneri fiscal i per la registrazione, quando prevista dalla legge, del verbale di conciliazione sono a carico d i ciascuna delle parti in eguale misura

ALLEGATO 2

TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRO UTILE DI CUI AI CAPITOLI 1 E 2 DEL PRESENTE ACCORDO TERRITORIALE

Particolari dotazioni dell'unità immobiliare	
1	Autorimessa e/o Posto auto coperto
2	Posto auto scoperto condominiale
3	Riscaldamento autonomo e/o con sistema di conteggio del consumo individuale, e/o impianto a legna o pellet con bocchette in almeno il 90% delle stanze
4	Ascensore
5	Cantina e/o sottotetto in uso esclusivo
6	Servizio bagno completo: lavabo, wc, doccia/vasca da bagno
7	Doppi servizi completi almeno di lavabo, WC, doccia/vasca da bagno
8	Gas municipale per uso domestico
9	Area verde e/o Parco giochi condominiali utilizzabili
10	Porta blindata avente telaio metallico (non solo rinforzata o con sola serratura ad H)
11	Presenza di doppi vetri e/o doppi serramenti in almeno il 90% degli infissi
12	Presenza impianto di condizionamento con elementi fissi
13	Presenza di mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice

Zone	Presenza di		
	Oltre 5 elementi	5 elementi	Fino a 4 elementi
	Categoria 1 valori €/mq minimi e massimi applicabili	Categoria 2 valori €/mq minimi e massimi applicabili	Categoria 3 valori €/mq minimi e massimi applicabili
Residenziale di pregio 3 + 2	1,00 - 5,80	1,00 - 5,40	1,00 - 5,10
Centro e semicentro 3 + 2	1,00 - 5,30	1,00 - 4,85	1,00 - 4,55
Periferia e Agricola 3 + 2	1,00 - 4,20	1,00 - 3,80	1,00 - 3,50
Comuni confinanti con Ivrea 3 + 2	1,00 - 4,20	1,00 - 3,80	1,00 - 3,50
Residenziale di pregio 4 + 2	1,00-5,90	1,00-5,50	1,00-5,20
Centro e semicentro 4+2	1,00-5.40	1,00-4,95	1,00-4,65
Periferia e agricola 4 + 2	1,00-4,30	1,00-3,90	1.00 - 3,60
Comuni confinanti con Ivrea 4 + 2	1,00-4,30	1,00 - 3,90	1,00 - 3,60
Residenziale di pregio 5 + 2	1,00-6,00	1,00-5,60	1,00-5,30

Centro e semicentro 5 + 2	1,00-5,50	1,00-5,05	1,00-4,75
Periferia e agricola 5 + 2	1,00-4,40	1,00-4,00	1,00-3,70
Comuni confinanti con Ivrea 5 + 2	1,00-4,40	1,00-4,00	1,00-3,70
Residenziale di pregio 6 +2	1,00-6,10	1,00-5,70	1,00-5,40
Centro e semicentro 6 + 2	1,00-5,60	1,00-5,15	1,00-4,85
Periferia e agricola 6 + 2	1,00 -4,50	1,00-4,10	1,00-3,80
Comuni confinanti con Ivrea 6 + 2	1,00-4,50	1,00-4,10	1,00-3,80

Autorimessa non si somma alla metratura dell'alloggio e non può essere valorizzata economicamente.
La metratura di soffitte, balconi e terrazze e cantine deve essere considerata al 25% come da Capitolo 1, lettera C, punto C-1) del presente Accordo Territoriale.
Per i Comuni di seconda corona i valori di riferimento del canone sono quelli utilizzati per i Comuni confinanti come dettagliato in tabella.

ALLEGATO 3

TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRO UTILE DEI CONTRATTI PER SODDISFARE LE ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI

(articolo 5, commi 2 e 3, della Legge 431/1998 e articolo 3 del DM 16 gennaio 2017- particolari dotazioni dell'unità immobiliare)

Gruppo A	Gruppo B
Disponibilità di almeno 20-25 mq. a studente abitante (indice di vivibilità)	Presenza di doppi servizi oltre i 90 mq in presenza di più di tre studenti
Disponibilità di camera singola per studente	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo e/o con sistema di conteggio del consumo individuale
Ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (3 km di raggio)	Comodità di salita (presenza di ascensore se unità oltre 2° - 3° piano f.t.)

Zone	**Presenza di almeno**		
	3 elementi del gruppo A e di almeno 2 elementi del gruppo B	2 elementi del gruppo A e di almeno 1 elementi del gruppo B	1 elementi del gruppo A e di almeno 1 elementi del gruppo B
	Categoria 1 valori €/mq minimi e massimi applicabili	Categoria 2 valori €/mq minimi e massimi applicabili	Categoria 3 valori €/mq minimi e massimi applicabili
Residenziale di pregio	1,00 - 6,35	1,00 - 5,30	1,00 - 4,20
Centro semicentro	1,00 - 5,80	1,00 - 4,75	1,00 - 3,70
Periferia e Agricola	1,00 - 5,30	1,00 - 4,20	1,00 - 3,20
Comuni confinanti con Ivrea	1,00 - 5,30	1,00 - 4,20	1,00 - 3,20

Autorimessa non si somma alla metratura dell'alloggio.
La metratura di soffitte, balconi e terrazze e cantine deve essere considerata al 25% come da Capitolo 1, lettera C, punto C-1) del presente Accordo Territoriale.

ALLEGATO 4

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE		
Compenso Amministratore	L	
Compenso Amministratore per sola gestione riscaldamento centralizzato		C
Assicurazione globale fabbricato	L	
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, ADD. ACQUA		
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C
IMPIANTI SPORTIVI		
Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C
IMPIANTO ANTINCENDIO		
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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

PORTIERATO

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

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C

LEGENDA

L = locatore

C= conduttore

ALLEGATO 5

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

Il/La sig./soc. …..…… nato a …… il …… cod. fisc.: …….. residente a ……. in …… di seguito denominato/a locatore (assistito/a da …… in persona di ……...)

concede in locazione

al/ alla sig. …….. nato a …… il …… cod. fisc.: …….. residente a ……. in ……, identificato/a mediante ……, di seguito denominato/ a conduttore, (assistito/a da……..in persona di ……), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in …… via ……. n. ……. piano …… scala …… int. .... composta di n. ……. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: ……..……...……

b) prestazione energetica: …….

c) sicurezza impianti ……..…

d) tabelle millesimali: proprietà …… riscaldamento ……..… acqua …… altre ……...

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di …… anni, dal …….. al ……, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra APE, CONFAPPI, UPPI, SICET, SUNIA e UNIAT, depositato il 01/05/2021 presso il Comune di Ivrea (TO), è convenuto in euro …….. , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero……., in n. …… rate eguali anticipate di euro …… ciascuna, alle seguenti date: ……... Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro …….. pari a ……..……. mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia: ……

Articolo 4 (Oneri accessori) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato 4 al presente accordo territoriale. 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, 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…… salvo conguaglio.

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Nel caso di recesso anticipato, il pagamento della relativa tassa è a carico del richiedente. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.
Articolo 6 (Pagamento) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per 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 27 luglio 1978, n. 392.
Articolo 7 (Uso) L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi ……..… Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.
Articolo 8 (Recesso del conduttore) È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
Articolo 9 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore 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: …… …… ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.
Articolo 10 (Modifiche e danni) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
Articolo 11 (Assemblee) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
Articolo 12 (Impianti) Il conduttore - in caso 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 13 (Accesso) Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: …….……..……....
Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e — 92 — 15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62 conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.
Articolo 15 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si

autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione nel rispetto della normativa sulla Privacy vigente. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Articolo 16 (Cedolare Secca) OPZIONE CEDOLARE SECCA SI / NO - SE SI Il locatore dichiara di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Il conduttore esonera il locatore dalla comunicazione prevista dall'art. 3 comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la cedolare secca. Questo comporta la non applicabilità degli aumenti ISTAT.

Altre clausole: ……
……

Letto, approvato e sottoscritto ……..., 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 negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore …… Il conduttore ……

CERTIFICAZIONE DI CONGRUITA' PARAMETRI APPLICATI

I sottoscritti:

proprietario: cognome, nome _____

inquilino: cognome, nome _____

in merito al presente contratto di locazione agevolata dichiarano che l'immobile locato è di **mq.** _____

SI/NO	MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI
	+ 30% fino a 40 mq.
	+ 25% tra 41 e 55 mq.
	+ 20% per immobile costruito negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale

Per un ammontare totale di **mq.** _____

- è sito in zona _____, foglio catastale _____, è dotato di n. ___ elementi come sotto indicato,

SI/NO	Dotazioni dell'unità immobiliare
	Autorimessa e/o Posto auto coperto
	Posto auto scoperto condominiale
	Riscaldamento autonomo e/o con sistema di conteggio del consumo individuale, e/o impianto a legna o pellet con bocchette in almeno il 90% delle stanze
	Ascensore
	Cantina e/o sottotetto in uso esclusivo
	Servizio bagno completo: lavabo, wc, doccia/vasca da bagno
	Doppi servizi completi almeno di lavabo, WC, doccia/vasca da bagno
	Gas municipale per uso domestico
	Area verde e/o /Parco giochi condominiali utilizzabili
	Porta blindata
	Presenza di doppi vetri e/o doppi serramenti in almeno il 90% degli infissi
	Presenza impianto di condizionamento con elementi fissi

	Presenza di mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice
SI/NO	**MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI**
	-25% mancante di servizio interno o riscaldamento
	-50% mancante di servizio interno e riscaldamento
	+ 10% per lavori di ristrutturazione nei 10 anni (importo + di due annualità di canone)
	+ 3% classe energetica A – B – C solo se l'immobile ha + di 8 anni
	-3% classe energetica F – G – NC
	+ 5% se acquisto arredo (min. €. 5.000) nei 5 anni precedenti la stipula (esclusa zona di pregio)
	+ 2,5% se non richiesta cauzione o fidejussione
	+ 2,5% se recesso anticipato con 3 mesi di preavviso
	+15% *se* cucina arredata con anche frigorifero e lavatrice e camera da letto con letto, armadio e comodini

- ha un canone mensile di €/mese ____,__ stabilito in € __,__ al mq. e €/anno pari a _____,__, in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Ivrea il 01/05/2021.

Ivrea, lì _____

in fede IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Le associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che, il canone di locazione pattuito, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata, rientra nei parametri previsti dell'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune di Ivrea in data 01/05/2021.

Ivrea, lì _____

ASSOCIAZIONE PROPRIETA' ASSOCIAZIONE INQUILINI

ALLEGATO 6

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

Il/La sig./soc. …..……nato a …… il …… cod. fisc.: …….. residente a ……. in …… di seguito denominato/a locatore (assistito/a da …… in persona di ……...)

concede in locazione

al/ alla sig. …….. nato a …… il …… cod. fisc.: …….. residente a ……. in ……, identificato/ a mediante …… , di seguito denominato/ a conduttore, (assistito/a da……..in persona di …….), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in …… via ……. n. ……. piano …… scala …… int. ….. composta di n. ……. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: …….……...……..…
b) prestazione energetica: …….…….
c) sicurezza impianti ……..
d) tabelle millesimali: proprietà …… riscaldamento ……..… acqua …… altre ……
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.
Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di ……mesi/giorni, dal ……. al ……., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.
Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduttore)
A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra APE, CONFAPPI, UPPI, SICET, SUNIA e UNIAT, depositato il 01/05/2021 presso il Comune di Ivrea (TO), dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto……, e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando ……
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.
Articolo 4 (Canone) A. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il 01/05/2021 presso il Comune di Ivrea, sottoscritto tra APE, CONFAPPI, UPPI, SICET, SUNIA e UNIAT in data 01/05/2021, è convenuto in euro ……..…., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero …….., in n. …… rate eguali anticipate di euro …… ciascuna, alle seguenti date: ……
Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro …….. pari a n. …… mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia: ……..
Articolo 6 (Oneri accessori) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato 4 al presente accordo territoriale. 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. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro ……..). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro…….., salvo conguaglio.

Articolo 7 (Spese di bollo e registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Nel caso di recesso anticipato, il pagamento della relativa tassa è a carico del richiedente. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8 (Pagamento) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78).

Articolo 9 (Uso) L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: ……. …….. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10 (Recesso del conduttore) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno …….. prima.

Articolo 11 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:……/ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 12 (Modifiche e danni) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13 (Assemblee) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14 (Impianti) Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d. lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 15 (Accesso) Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ……..……

Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano

reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione nel rispetto della normativa sulla Privacy vigente. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.
Articolo 18 (Cedolare Secca) OPZIONE CEDOLARE SECCA SI / NO - SE SI Il locatore dichiara di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Il conduttore esonera il locatore dalla comunicazione prevista dall'art. 3 comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la cedolare secca. Questo comporta la non applicabilità degli aumenti ISTAT.

Altre clausole ……... ……
……
……
……

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

Il locatore …….. Il conduttore ……..

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (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) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore ……...

Il conduttore ……

CERTIFICAZIONE DI CONGRUITA' PARAMETRI APPLICATI

I sottoscritti:

proprietario: cognome, nome _____

inquilino: cognome, nome _____

in merito al presente contratto di locazione agevolata dichiarano che l'immobile locato è di **mq. _____**

SI/NO	MAGGIORAZIONI
	+ 30% fino a 40 mq.
	+ 25% tra 41 e 55 mq.
	+ 20% per immobile costruito negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale

Per un ammontare totale di **mq. _____**

- è sito in zona _____, foglio catastale _____, è dotato di n. ___ elementi come sotto indicato,

SI/NO	DOTAZIONI DELL'UNITA' IMMOBILIARE
	Autorimessa e/o Posto auto coperto
	Posto auto scoperto condominiale
	Riscaldamento autonomo e/o con sistema di conteggio del consumo individuale, e/o impianto a legna o pellet con bocchette in almeno il 90% delle stanze
	Ascensore
	Cantina e/o sottotetto in uso esclusivo
	Servizio bagno completo: lavabo, wc, doccia/vasca da bagno
	Doppi servizi completi almeno di lavabo, WC, doccia/vasca da bagno
	Gas municipale per uso domestico
	Area verde e/o /Parco giochi condominiali utilizzabili
	Porta blindata

	Presenza di doppi vetri e/o doppi serramenti in almeno il 90% degli infissi
	Presenza impianto di condizionamento con elementi fissi
	Presenza di mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice
SI/NO	**MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI**
	-25% mancante di servizio igienico interno o riscaldamento
	-50% mancante di servizio igienico interno e riscaldamento
	+ 10% per lavori di ristrutturazione nei 10 anni (importo + di due annualità di canone)
	+ 3% classe energetica A – B – C solo se l'immobile ha + di 8 anni
	-3% classe energetica F – G – NC
	+ 5% se acquisto arredo (min. €. 5.000) nei 5 anni precedenti la stipula (esclusa zona di pregio)
	+ 2,5% se non richiesta cauzione o fidejussione
	+ 2,5% se recesso anticipato con 3 mesi di preavviso
	+15% *se* cucina arredata con anche frigorifero e lavatrice e camera da letto con letto, armadio e comodini

- ha un canone mensile di €/mese €. ____,__ stabilito in € __,__ al mq. e €/anno pari a _____,__, in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Ivrea il 01/05/2021.

Ivrea, lì _____

in fede IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Le associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che, il canone di locazione pattuito, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata, rientra nei parametri previsti dell'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune di Ivrea in data 01/05/2021.

Ivrea, lì _____

ASSOCIAZIONE PROPRIETA' ASSOCIAZIONE INQUILINI

ALLEGATO 7

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La …….. di seguito denominato/a locatore (assistito/a da …… in persona di ……...)
concede in locazione
a …….. di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante …… (assistito/ a da ……in persona di ……), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in …… via ……. n. ……. piano …… scala …… int. ….. composta di n. ……. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) …… non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : …….……...……
b) prestazione energetica:…….
c) sicurezza impianti ……
d) tabelle millesimali: proprietà …… riscaldamento ……..… acqua …… altre ……
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.
Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di ……. mesi, dal ……..al …… Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.
Articolo 2 (Natura transitoria) Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra …….. depositato il …… presso il Comune di ……, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di …… presso ……
Articolo 3 (Canone) A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra …… e depositato il ……. presso il Comune di ……, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra …… in data ……., è convenuto in euro …….. , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero……., in n. …… rate eguali anticipate di euro …… ciascuna, alle seguenti date: ……...
Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro …… pari a n. …… mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: ……
Articolo 5 (Oneri accessori) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C. 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. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro ……..). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro…….., salvo conguaglio.
Articolo 6 (Spese di bollo e di registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Nel caso di recesso anticipato, il pagamento della relativa tassa è a carico del richiedente. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7 (Pagamento) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, 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'articolo55 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 ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione nel rispetto della normativa sulla Privacy vigente. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Articolo 17 (Cedolare Secca) OPZIONE CEDOLARE SECCA SI / NO - SE SI Il locatario dichiara di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Il conduttore esonera il locatario dalla comunicazione prevista dall'art. 3 comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la cedolare secca. Questo comporta la non applicabilità degli aumenti ISTAT.

Altre clausole:
……

Letto, approvato e sottoscritto ……., li ……...
Il locatore …… Il conduttore ……
A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (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) del presente contratto.

Il locatore ……...
Il conduttore ……

CERTIFICAZIONE DI CONGRUITA' PARAMETRI APPLICATI

I sottoscritti:

proprietario: cognome, nome _____

inquilino: cognome, nome _____

in merito al presente contratto di locazione agevolata dichiarano che l'immobile locato

- è di mq. _____ + _____% (maggiorazione prevista per i mq.) o mq. _____ - _____% (riduzione assenza riscaldamento o servizio interno),

- è sito in zona _____,

- è dotato di n. _____ elementi come sotto indicato,

SI/NO	Dotazioni dell'unità immobiliare
	Disponibilità di almeno 20-25 mq. a studente abitante (indice di vivibilità)
	Disponibilità di camera singola per studente
	Ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (3 km di raggio)
	Presenza di doppi servizi oltre i 90 mq in presenza di più di tre studenti
	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo e/o con sistema di conteggio del consumo individuale
	Comodità di salita (presenza di ascensore se unità oltre 2° - 3° piano f.t.)

- ha un canone mensile stabilito in € ____,__ al mq. al quale cui è applicata una maggiorazione del ___% perché ammobiliato come da lettera B1 del capitolo 3 dell'Accordo territoriale e del ___% per _____ (specificare maggiorazioni: cert. energetica, data costruzione immobile, lavori straordinari, acquisto arredamento, assenza deposito cauzionale e/o fidejussione, riduzione termine del preavviso etc.), per totali €/mese pari a € ____,__ e €/anno pari a _____,___, in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Ivrea il 01/05/2021

_____, lì _____

in fede

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Le associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che il canone di locazione pattuito, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata,rientra nei parametri previsti dell'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune di Ivrea in data 01/05/2021

_____, lì _____

ASSOCIAZIONE PROPRIETA' ASSOCIAZIONE INQUILINI

ALLEGATO 8

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La sig./soc. ……. di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ……. in persona di……)
concede in locazione
al/ai signori ……..……
…….. di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i mediante……..……... (assistito/i da ……..in persona di…….), che accetta/accettano, per sé/loro aventi causa, la porzione di alloggio all'indirizzo di cui sopra costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante. Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti. Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende ……..
TABELLE MILLESIMALI: proprietà ……. riscaldamento …….. acqua ……
altre ……...

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: ……
documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: …….…….…..
certificato di collaudo e certificazione energetica: ……..……..

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di …… mesi, dal ……. al …….., inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo.
Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza della locazione indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.
Articolo 2 (natura transitoria) Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data……. Presso il Comune di Ivrea, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria, in quanto il conduttore ha espresso esigenza di abitare la porzione di immobile per un periodo non eccedente quanto convenuto in quanto ……. .
Articolo 3 (Canone) Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro ……., che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.
Articolo 4 (Deposito cauzionale) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro …….. pari a una mensilità del canone , imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali .
Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.
Articolo 5 (Oneri accessori) Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro ……..
Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella oneri accessori (allegato G Decreto del Ministro della Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze emanato ai sensi dell'art. IV, Comma 2, della legge n° 431/98).

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo.
E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.
Articolo 6 (Spese di bollo e registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore. Nel caso di recesso anticipato, il pagamento della relativa tassa è a carico del richiedente.
Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.
Articolo 7 (Pagamento, risoluzione) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della richiamata legge n 392/78.
Articolo 8 (Uso) La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.
Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti .
Articolo 9 (Recesso del conduttore e del locatore) Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi ……, rispetto all'effettiva data di rilascio (indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito .
Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni ……. rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi). In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari ad ……. mensilità del canone (indicare l'importo della penale in relazione alla durata del contratto se da 3 a 6 mesi o da 6 a 18 mesi) .
Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo.
Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso.
Articolo 10 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:
……
……
……
……..
Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.
Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile.
Articolo 11 (Modifiche e danni) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare

pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.
Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
Articolo 12 (Assemblee) Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Articolo 13 (Impianti) La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali .
Articolo 14 (Accessi) Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione.
Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ……...……
Articolo 15 (Commissione di conciliazione) La Commissione di conciliazione, 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 al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
Articolo 16 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione nel rispetto della normativa sulla Privacy vigente.
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.
Articolo 17 (Cedolare Secca) OPZIONE CEDOLARE SECCA SI / NO - SE SI Il locatario dichiara di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Il conduttore esonera il locatario dalla comunicazione prevista dall'art. 3 comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la cedolare secca. Questo comporta la non applicabilità degli aumenti ISTAT.

Altre clausole ……...
…….

Letto, approvato e sottoscritto ……., li ……
Il locatore …….
Il conduttore …….

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore ……...
Il conduttore ……

CERTIFICAZIONE DI CONGRUITA' PARAMETRI APPLICATI

I sottoscritti:

proprietario: cognome, nome _____

inquilino: cognome, nome _____

nel rispetto della tabella di adeguatezza degli spazi di cui al capitolo 4 dell'Accordo territoriale e in merito al presente contratto di locazione agevolata dichiarano che l'immobile locato,

- è di mq. _____ + _____% (maggiorazione prevista per i mq.) o mq. _____ - _____% (riduzione assenza riscaldamento o servizio interno),

- è sito in zona _____,

- è dotato di n. _____ elementi come sotto indicato,

SI/NO	Dotazioni dell'unità immobiliare
	Autorimessa e/o Posto auto coperto
	Posto auto scoperto condominiale
	Riscaldamento autonomo e/o con sistema di conteggio del consumo individuale, e/o impianto a legna o pellet con bocchette in almeno il 90% delle stanze
	Ascensore
	Cantina e/o sottotetto in uso esclusivo
	Servizio bagno completo: lavabo, wc, doccia/vasca da bagno
	Doppi servizi completi almeno di lavabo, WC, doccia/vasca da bagno
	Gas municipale per uso domestico
	Area verde e/o /Parco giochi condominiali utilizzabili
	Porta blindata
	Presenza di doppi vetri e/o doppi serramenti in almeno il 90% degli infissi
	Presenza impianto di condizionamento con elementi fissi
	Presenza di mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice

- ha un canone mensile stabilito in € ____,__ al mq. al quale è applicata una maggiorazione del 10% per n. ___ coabitanti e del ___% per _____ (specificare maggiorazioni: cert. energetica, data costruzione immobile, lavori straordinari, (NO acquisto arredamento), assenza deposito cauzionale e/o fidejussione, riduzione termine del preavviso etc.), per totali €/mese pari a € ____,__ e €/anno pari a _____,___, in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Ivrea il 01/05/2021

_____, lì _____

in fede

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Le associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che il canone di locazione pattuito, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata,rientra nei parametri previsti dell'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune di Ivrea in data 01/05/2021

_____, lì _____

ASSOCIAZIONE PROPRIETA' ASSOCIAZIONE INQUILINI

ALLEGATO 9

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA STUDENTI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La sig./soc. ……. di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ……. in persona di……)
concede in locazione
al/ai signori ……..……
…….. di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i mediante…….……... (assistito/i da ……..in persona di…….), che accetta/accettano, per sé/loro aventi causa, la porzione di alloggio all'indirizzo di cui sopra costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante. Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti. Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende ……..
TABELLE MILLESIMALI: proprietà ……. riscaldamento …….. acqua ……
altre ……...

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: ……
documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: …….…….…..
certificato di collaudo e certificazione energetica: ……..……..

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di …… mesi, dal ……. al …….., inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo.
Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza della locazione indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.
Articolo 2 (natura transitoria) Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data……. Presso il Comune di Ivrea, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ……. frequentando il corso di studi di ……. presso l'Università di Torino.
Articolo 3 (Canone) Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro ……., che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.
Articolo 4 (Deposito cauzionale) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro …….. pari a una mensilità del canone , imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali .
Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.
Articolo 5 (Oneri accessori) Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro ……...
Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella oneri accessori (allegato G Decreto del Ministro della Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze emanato ai sensi dell'art. IV, Comma 2, della legge n° 431/98).

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo.
E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.
Articolo 6 (Spese di bollo e registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore. Nel caso di recesso anticipato, il pagamento della relativa tassa è a carico del richiedente.
Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.
Articolo 7 (Pagamento, risoluzione) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della richiamata legge n 392/78.
Articolo 8 (Uso) La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.
Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti .
Articolo 9 (Recesso del conduttore e del locatore) Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi ……, rispetto all'effettiva data di rilascio (indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito .
Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni ……. rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi). In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari ad ……. mensilità del canone (indicare l'importo della penale in relazione alla durata del contratto se da 3 a 6 mesi o da 6 a 18 mesi) .
Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo.
Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso.
Articolo 10 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:
……
……
……
……..
Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.
Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile.
Articolo 11 (Modifiche e danni) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare

pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.
Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
Articolo 12 (Assemblee) Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Articolo 13 (Impianti) La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali.
Articolo 14 (Accessi) Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione.
Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ……...……
Articolo 15 (Commissione di conciliazione) La Commissione di conciliazione, 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 al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
Articolo 16 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione nel rispetto della normativa sulla Privacy vigente.
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.
Articolo 17 (Cedolare Secca) OPZIONE CEDOLARE SECCA SI / NO - SE SI Il locatario dichiara di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Il conduttore esonera il locatario dalla comunicazione prevista dall'art. 3 comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la cedolare secca. Questo comporta la non applicabilità degli aumenti ISTAT.

Altre clausole ……...
…….
Letto, approvato e sottoscritto ……, li ……
Il locatore …….
Il conduttore …….

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.
Il locatore ……...

Il conduttore ……

CERTIFICAZIONE DI CONGRUITA' PARAMETRI APPLICATI

I sottoscritti:

proprietario: cognome, nome _____

inquilino: cognome, nome _____

nel rispetto della tabella di adeguatezza degli spazi di cui al capitolo 4 dell'Accordo territoriale e in merito al presente contratto di locazione agevolata dichiarano che l'immobile locato,

- è di mq. _____ + _____% (maggiorazione prevista per i mq.) o mq. _____ - _____% (riduzione assenza riscaldamento o servizio interno),

- è sito in zona _____,

- è dotato di n. _____ elementi come sotto indicato,

SI/NO	**Dotazioni dell'unità immobiliare**
	Disponibilità di almeno 20-25 mq. a studente abitante (indice di vivibilità)
	Disponibilità di camera singola per studente
	Ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (3 km di raggio)
	Presenza di doppi servizi oltre i 90 mq in presenza di più di tre studenti
	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo e/o con sistema di conteggio del consumo individuale
	Comodità di salita (presenza di ascensore se unità oltre 2° - 3° piano f.t.)

- ha un canone mensile stabilito in € ____,__ al mq. al quale sarà applicato una maggiorazione del ___% perché ammobiliato come da lettera B1 del capitolo 3 dell'Accordo territoriale, una maggiorazione del 10% per n. ___ coabitanti, una maggiorazione del 2,5% per la presenza del collegamento a internet e del ___% per _____ (specificare maggiorazioni: cert. energetica, data costruzione immobile, lavori straordinari, acquisto arredamento, assenza deposito cauzionale e/o fidejussione, riduzione termine del preavviso etc.), per totali €/mese pari a € ____,__ e €/anno pari a _____,___, in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Ivrea il 01/05/2021

_____, lì _____

in fede

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Le associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che il canone di locazione pattuito, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata,rientra nei parametri previsti dell'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune di Ivrea in data 01/05/2021

_____, lì _____

ASSOCIAZIONE PROPRIETA' ASSOCIAZIONE INQUILINI

Ivrea, 01/05/2021

p. APE
Il Presidente Amerio Pier Luigi
_____

p.CONFAPPI
Il Responsabile della Provincia di Torino Iurdana Erio
_____

p. UPPI
Il Responsabile di zona Cobetto Luca
_____

p. SICET
Il Segretario Regionale Baratta Giovanni
_____

p. SUNIA
per il Segretario Regionale – la delegata Castelnuovo Rita
_____

p. UNIAT
Il Responsabile di zona Zuffo Felice Umberto
_____

p. Ente Diritto allo Studio Universitario del Piemonte
Critelli Anna
_____