

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO



4^A EDIZIONE
AGGIORNATA A FEBBRAIO 2023

**VADEMECUM A CURA DI
FIMAA TORINO**

con riferimento all'ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI TORINO sottoscritto dalle Associazioni di Categoria in data 6/12/2022 con decorrenza dal 01/01/2023 in attuazione della Legge 431 del 9/12/1998 e del Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017

SOMMARIO

PREFAZIONE

Franco Dall'Aglio

INTRODUZIONE

Beatrice Pinelli

PREMESSA

CAPITOLO I

CONTRATTI ABITATIVI AGEVOLATI

CAPITOLO II

CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI

CAPITOLO III

CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE
ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI

CAPITOLO IV

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE
PARZIALE DI APPARTAMENTO

CAPITOLO V

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE
PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI

CAPITOLO VI

LOCAZIONE FRAZIONATA

CAPITOLO VII

CONTRATTI DI LOCAZIONE PREVISTI DALL'ART. 1
COMMA 5 DEL DECRETO MINISTERIALE N. 62 DEL
16/01/2017 (G.U. 15/03/2017) - Accordi integrativi per
favorire l'Housing Sociale

CAPITOLO VIII

CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI
DALL'ART. 1 COMMA 6 DEL DECRETO
MINISTERIALE N. 62 DEL 16/01/2017 (G.U. 15/03/2017)
- Contratti con imprese/datori di lavoro e con enti
del terzo settore

CAPITOLO IX

ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA
VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI
LOCAZIONE - Maggiorazioni e diminuzioni

CAPITOLO X

ALTRE DISPOSIZIONI

IMU 2023 E COMUNCAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

CASISTICA DI UTILIZZO DEGLI IMMOBILI AI FINI IMU

ALIQUEUTE 2023

AGEVOLAZIONI APPLICABILI

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI

3

4

5

6

9

11

12

14

16

18

19

21

23

24

27

29

32

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1

Cartografia con individuazione delle aree
omogenee ed elenco viario;

Allegato 2

Tabella dei valori minimi e massimi del canone
di locazione - contratti agevolati, di natura
transitoria e parziali di natura transitoria

Allegato 3

Tabella dei valori minimi e massimi del canone di
locazione - contratti per studenti universitari e
parziali per studenti universitari

Allegato 4

Contratto tipo - locazione abitativa agevolata

Allegato 5

Contratto tipo - locazione abitativa di natura
transitoria

Allegato 6

Contratto tipo - locazione abitativa per studenti
universitari

Allegato 7

Contratto tipo - locazione abitativa PARZIALE di
natura transitoria

Allegato 8

Contratto tipo - locazione abitativa PARZIALE
per studenti universitari

Allegato 9

Attestazione di congruità per locazioni agevolate,
di natura transitoria e per studenti

Allegato 10

Attestazione di congruità per locazioni PARZIALI
e FRAZIONATE

Allegato 11

Tabella ripartizione oneri accessori tra proprietari
e inquilini

Allegato 12

Arredo minimo per maggiorazione di cui al
punto H del capitolo IX

Allegato 13

Casistiche di doppia vidimazione obbligatoria

Allegato 14

Comunicazione dell'opzione per la cedolare
secca

NOTA: COMUNI PRIVI DI ACCORDO TERRITORIALE

33

34

36

39

40

46

52

58

62

66

67

68

71

72

74

75

I PREFAZIONE

Da anni ormai la F.I.M.A.A. Torino ha orientato le sue energie sindacali verso un paziente lavoro volto a fare emergere e a valorizzare, nei confronti dell'opinione pubblica e del consumatore finale, l'indubbia funzione sociale legata al lavoro quotidiano dell'agente immobiliare, la sua valenza di acceleratore del mercato e di attivatore della filiera del comparto immobiliare.

Questo è il messaggio non solo che mandiamo verso l'esterno ma è anche un metodo di lavoro che viene quotidianamente utilizzato da tutti i nostri Associati.

La principale attività della nostra Federazione spazia dal controllo del rispetto delle regole, anche attraverso una efficace campagna contro l'abusivismo, purtroppo ancora pericolosamente presente nel nostro mondo, a una politica di informazione e di costante formazione dei nostri Colleghi grazie al Centro Studi FIMAA Torino, per completarsi con una ampia gamma di servizi messi a disposizione dei nostri Tesserati.

La decisione di realizzare questo Vademecum, felicemente giunto oggi alla sua quarta edizione, frutto di un'idea del nostro già vicepresidente Giuseppe Perdomo e di Beatrice Pinelli, nostro vicepresidente vicario, è di fatto la sintesi di quanto ho esposto sopra. Con questo lavoro la Federazione, affidandosi per la fase finale al suo consulente legale avv. Giuseppe Baravaglio, già consulente nazionale di FIMAA Italia-Confcommercio Imprese per l'Italia e attualmente anche consulente legale di FIMAA Piemonte, e al dott. Stefano Spina, consulente fiscale FIMAA Torino e FIMAA Piemonte, ha voluto inviare un messaggio forte in più direzioni: innanzitutto alle istituzioni e più precisamente al Comune di Torino che ha compreso le nostre intenzioni e si è reso fin da subito disponibile per chiarire quelle zone d'ombra interpretative che avrebbero potuto generare confusione tra gli utenti finali nell'utilizzare gli Accordi territoriali; ai nostri Associati, per fare sentire loro la nostra vicinanza attraverso la pubblicazione di un pratico strumento di lavoro; ai consumatori, perché il nostro Vademecum è stato realizzato in modo tale da essere di facile lettura e di pronta consultazione per tutti.

La fonte di questo Vademecum, che illustra in maniera più organica l'applicazione delle norme

riguardanti i contratti di locazione a canone concordato stipulati per gli immobili di Torino, è rappresentata dai nuovi Accordi Territoriali siglati il 06/12/2022, in vigore dal 01/01/2023, tra il Comune di Torino e le Associazioni sindacali più rappresentative a livello nazionale dei proprietari e degli inquilini (Ape, Uppi, Confappi, Asppi, Appc, Confabitare, Federcasa, Federproprietà, Sunia, Sictet, Uniat, Unione Inquilini, Unioncasa, Federcasa Torino Confsal, Aniat Conia, Sai/Cisal, Edisu).

Come già accennato, il testo degli Accordi è stato da noi rielaborato e riorganizzato in modo tale da renderlo di più agevole lettura e di più facile interpretazione in sede di stipulazione dei contratti di locazione agevolata. Il Vademecum è stato realizzato in formato cartaceo ma è anche stato pubblicato on-line sul nostro sito istituzionale www.fimaatorino.it perché, in caso di sopravvenienza di ulteriori modifiche e/o integrazioni dell'Accordo territoriale, le correzioni saranno, in prima battuta, inserite subito nella versione on-line.

Nel ringraziare la nostra Segreteria, il nostro prezioso Consiglio Direttivo e tutte le persone che hanno preso parte alla realizzazione di questo progetto, auguro a tutti gli utilizzatori una buona lettura.

Franco Dall'Aglio
Presidente F.I.M.A.A. Torino

INTRODUZIONE

Siamo giunti alla 4° edizione del nostro Vademecum e, come potete vedere sfogliandone le pagine, da quest'anno ci sono parecchie novità.

Per facilitare il compito di quanti si avvicinano per la prima volta a questo tipo di contratti credo sia gradita una breve guida relativa alle tipologie più comuni.

Prima di tutto occorre fare riferimento al tipo di contratto che stipulare: se uso residenziale o uso transitorio; in questo secondo caso se rivolto a lavoratori o a studenti universitari fuori sede.

Una regola che vale per tutti i contratti è il calcolo dei mq. È bene sottolineare che si devono considerare i mq così detti utili, ovvero calpestabili e non quelli commerciali o catastali, cioè al netto sia dei muri interni che di quelli esterni, aumentati delle varie quote o percentuali delle pertinenze (vedi Capitolo I pagina 7). Stabiliti i mq, a seconda della fascia in cui rientrano, si adotteranno i correttivi (+ 30%, + 25%, + 20% - vedi Capitolo IX lettera A); se l'appartamento ha una metratura tra i 67 e gli 80 mq la base di calcolo sarà di 80,40 mq; cioè come se fosse un appartamento di 67 metri aumentato del coefficiente. Questo perché altrimenti per un appartamento più grande ad esempio di 75 mq, siccome non si applica più il correttivo, si otterrebbe un canone più basso di un appartamento ad esempio di 65 mq.

Una volta ottenuti i mq definitivi, si moltiplicheranno per il coefficiente relativo alla durata del contratto nonché alle dotazioni. A questo proposito è importante sottolineare i cambiamenti inseriti nel nuovo Accordo Territoriale. Bisognerà controllare la lista degli elementi poiché non tutti corrispondono ad una dotazione pari ad 1 ma alcuni solo allo 0,5. Il risultato, così determinato, sarà la base su cui applicare le maggiorazioni o diminuzioni. (vedi pag. del Vademecum)

Un consiglio. Sarà opportuno sommare algebricamente tutte le maggiorazioni e le eventuali diminuzioni in modo da ridurre le operazioni e quindi il rischio di errore. Altrimenti ogni maggiorazione ed ogni diminuzione dovrà essere calcolata sulla base, mai sul montante.

Per le specifiche maggiorazioni relative ai contratti

uso transitorio o studenti rimando ai rispettivi capitoli.

Solo un breve cenno relativo ad un altro cambiamento effettuato nella stesura del nuovo Accordo. Sono state modificate le zone e potrete trovare le piantine aggiornate all'interno del Vademecum oltre allo stradario.

Concludo rispondendo ad un quesito che spesso viene posto circa la possibilità di affittare un appartamento sia a lavoratori che a studenti. Ciò non è possibile in quanto il Comune di Torino non prevede questa ipotesi.

Beatrice Pinelli

Vicepresidente Vicario F.I.M.A.A. Torino

I PREMESSA

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio del Comune di Torino.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Torino di tutte le Associazioni Sindacali rappresentative della Proprietà e dell'Inquilinato firmatarie della Convenzione Nazionale e del vigente Accordo Territoriale.

Preso atto dell'auspicio del Comune di Torino che le Associazioni Sindacali consolidino le forme di collaborazione già in essere nell'assistenza congiunta di proprietari ed inquilini di contratti di locazione convenzionati per garantire il più elevato livello di tutela possibile per entrambe le parti, pur nel rispetto del vigente quadro normativo che attribuisce validità al contratto convenzionato non assistito anche quando attestato da una singola organizzazione firmataria dell'Accordo.

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali. Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al D.M. 16 gennaio 2017, si conviene e stipula quanto segue.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998 e s.m.i., che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area torinese, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

1. Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.
2. 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 F.I.M.I. e delle ASLO così come strutturati dalla Regione Piemonte.
3. Contribuire a ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.
4. Contribuire a migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

5. Contrastare le forme di discriminazione basate su colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi, le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art. 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'art. 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 efficacia per tutti i contratti stipulati e sottoscritti dal giorno 01/01/2023.

Torino, 06 dicembre 2022

Associazioni firmatarie:

Ape, Uppi, Confappi, Asppi, Appc,
Confabitare, Federcasa, Federproprietà, Sunia,
Sicet, Uniat, Unione Inquilini, Unioncasa, Federcasa
Torino Confsal, Aniat Conia, Sai/Cisal, Edisu

I CAPITOLO I

CONTRATTI ABITATIVI AGEVOLATI

► di durata pari a 3, 4, 5, 6 anni + 2 anni di proroga

(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 16/01/2017)

SOGGETTI

Possono stipulare contratti ad uso abitativo agevolati, secondo i criteri trattati al presente capitolo, sia in qualità di locatore che di conduttore, le persone fisiche (privati) e le persone giuridiche (società, aziende, enti pubblici). Nell'accordo territoriale di Torino (di qui innanzi, anche semplicemente "accordo territoriale"), la fattispecie di locazione conclusa, in qualità di conduttrice, da impresa, quindi anche persona giuridica, per l'uso abitativo di propri dipendenti, è oggetto di specifica previsione per la quale si rimanda al capitolo VII che segue.

ESCLUSIONI

Le norme contenute nella legge 431/98 che disciplinano i contratti di locazione abitativa, anche agevolata, non si applicano a:

- immobili vincolati o accatastati in A/1, A/8 e A/9 (salvo opzione per i contratti a canone convenzionato)
- contratti di edilizia residenziale pubblica
- alloggi locati per finalità turistiche (si applicano le norme regionali)
- locazioni stipulate da enti pubblici come conduttori per finalità transitorie

AREE OMOGENEE

Per calcolare i valori del canone, in primo luogo è necessario verificare in quale area del territorio torinese è sito l'immobile.

Nell'accordo territoriale sono state individuate le seguenti aree:

- area 1 Centro
- area 2 Semicentro
- area 3 Periferia
- area 4 Collinare

considerate omogenee (per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, tipi edilizi) e individuate nell'elenco viario e nell'elaborato cartografico a colori allegato all'accordo territoriale ed al presente vademecum (Allegato 1).

All'interno delle suddette aree omogenee sono state inoltre individuate delle sottozone di particolare pregio:

- nell'area 1 Centro sono di pregio le microzone: 1.1p; 2.1p; 3.1p; 4.1p; 5.1p; 6.1p; 7.1p
- nell'area 2 Semicentro è di pregio la microzona: 2.2p
- nell'area 4 Collinare sono di pregio le microzone: 1.4p; 2.4p

VALORI DEL CANONE

Per ognuna delle suddette aree, come sopra individuate, le parti firmatarie hanno determinato i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadrato utile, riportati nelle tabelle riepilogative (con relative sub-fasce per ogni area) allegate all'accordo quali allegati 2 e 3.

Tali valori sono stati determinati, anche fatte le opportune valutazioni in merito alle attuali condizioni locali

del mercato degli affitti; ai canoni di locazione in generale correnti su piazza; alla complessità dell'individuare marcate differenze tra le aree individuate, stante una certa omogeneità dei valori locativi; alle agevolazioni fiscali; all'opportunità di individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

Il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente Accordo, salvo adesione al regime della cedolare secca, verrà 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; l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

CHE COSA SI INTENDE PER METRO QUADRATO UTILE?

Al fine di agevolare le parti ed evitare interpretazioni e/o modalità di calcolo discordanti, le parti firmatarie hanno definito che cosa debba intendersi per metro quadrato utile ed individuato i seguenti criteri per determinare correttamente la superficie.

Si devono calcolare:

- al 100% i metri quadrati relativi alle abitazioni;
- all'80% i metri quadrati relativi ai box;
- al 25% i metri quadrati relativi a cantine, soffitte, balconi e terrazze;
- al 10% i metri quadrati relativi ad aree scoperte ad uso esclusivo (la cui superficie convenzionale non potrà essere superiore alla superficie utile del solo alloggio esclusi i balconi).

Il criterio di calcolo per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla Legge Regionale n. 16/2018 è il seguente:

- per la parte della mansarda avente altezza maggiore o uguale a mt 1,60 dal pavimento, i metri quadrati saranno calcolati al 100%;
- per la parte avente invece altezza inferiore a mt 1,60 dal pavimento, i metri quadrati saranno calcolati al 25%.

Le misurazioni devono essere eseguite al netto dei muri esterni ed interni; la superficie calpestabile convenzionale derivante dal calcolo deve essere complessiva dell'alloggio e accessori, box, cantine, soffitte, ecc. Le parti private contraenti sono state invitate ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadrati utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del contratto e il valore unitario applicato per singolo metro quadro utile, al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

È stato peraltro precisato che una eventuale accertata differenza della reale superficie utile dell'unità immobiliare, rispetto a quella indicata in contratto, con la tolleranza massima in più o in meno del 2% per le unità inferiori o uguali a 67 mq, e del 4% per quelle con metratura superiore, non darà diritto alla modifica del canone convenuto.

DURATA CONTRATTUALE E AUMENTI DI CANONE

L'accordo ha previsto che in caso di durata contrattuale superiore a quella minima di tre anni (es. anni 4 + 2, 5+2, 6+2) le fasce di oscillazione dei canoni, indicate nell'allegato 2, possano subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale, come da valori dettagliatamente indicati nelle apposite tabelle, sempre contenute nell'allegato 2. Tale possibilità di aumento non riguarda però gli alloggi contenuti nelle zone di pregio: per questi ultimi la durata contrattuale superiore a 3 anni non determinerà aumenti del canone.

RINNOVI

L'articolo 19 bis, inserito dalla legge n.58 del 28.6.2019, in fase di conversione, nel decreto 30.4.2019 n.34 (cd "Decreto Crescita") ha stabilito che, al termine del periodo biennale di proroga dei contratti a canone agevolato, gli stessi si debbano intendere rinnovati tacitamente di un ulteriore biennio, in assenza di disdetta tempestiva.

La norma è stata introdotta quale "interpretazione autentica" della legge 431/1998 per quanto riguarda i rinnovi delle locazioni agevolate, risolvendo il contrasto giurisprudenziale e dottrinale sorto al riguardo (varie sentenze prevedevano, al termine della proroga biennale, il rinnovo del contratto per il periodo contrattuale pattuito, solitamente triennale).

Pertanto, in caso di tacito rinnovo, in forza del richiamato intervento legislativo, i contratti si devono intendere rinnovati sempre di anni due e non di anni 3 o altra durata inizialmente pattuita.

Esempi:

- Anni 3 + 2 + 2 + 2 etc.
- Anni 4 + 2 + 2 + 2 etc.
- Anni 5 + 2 + 2 + 2 etc.
- Anni 6 + 2 + 2 + 2 etc.

RIPARAZIONI

Per le riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, è prevista l'applicazione della tabella costituente allegato D al D.M. 16 gennaio 2017. (Allegato 11 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento)

OBBLIGO DI RESIDENZA

Affinché il locatore possa ottenere la riduzione maggiorata dell'aliquota IMU, il conduttore dovrà - entro il termine di 30 giorni dalla registrazione del contratto - provvedere a comunicare all'ufficio anagrafe il cambio di residenza presso l'alloggio oggetto della locazione. In ogni caso il mancato trasferimento della residenza da parte del conduttore non inficia la correttezza del contratto e la possibilità di ridurre la base imponibile del 30% ai fini delle imposte dirette e di registro oppure di accedere alla cedolare secca.

Schema di contratto tipo: Allegato A del D.M. 16 gennaio 2017. (Allegato 4 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento)

I CAPITOLO II

CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI

► con durata da 1 mese a 18 mesi, non rinnovabile

(ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 16/01/2017)

ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI

A Richiesta la vidimazione di una associazione firmataria

Le parti firmatarie dell'accordo territoriale hanno individuato le seguenti fattispecie per le quali è possibile stipulare un contratto di natura abitativa per usi transitori. È stato specificato che è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Quando il **proprietario** ha esigenza di utilizzare entro diciotto mesi l'immobile per i seguenti motivi:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 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.

Quando l'**inquilino** ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- Trasferimento momentaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica come da inserimento in graduatoria definitiva o acquisto (in cooperativa o presso privati) di un alloggio che si renderà disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato.

L'esigenza transitoria del conduttore e del locatore deve essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

B Richiesta la vidimazione di due associazioni firmatarie, una della proprietà e una degli inquilini

L'accordo territoriale prevede, per i casi sotto indicati, a mente del 5° comma dell'art. 2 del DM 16/01/2017, l'obbligatorietà di attestazione bilaterale, da parte delle organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente accordo, per certificare la fattispecie posta a base del contratto.

Quando il **proprietario** ha esigenza di utilizzare entro diciotto mesi l'immobile per i seguenti motivi:

- Matrimonio, unione civile e/o convivenza;
- Matrimonio, unione civile e/o convivenza dei figli;
- Separazione propria e dei figli,
- Intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo, 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;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata

Quando l'**inquilino** ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di :

- 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;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

AREE OMOGENEE

Si fa riferimento integrale alle aree indicate nel Capitolo I e specificate nell'Allegato 1

VALORI DEL CANONE

Si richiama quanto previsto al capitolo I e nell'allegato 2, con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative subfasce.

Solo per i contratti transitori di cui tratta il presente capitolo, il valore finale sarà aumentato del 15% qualora l'immobile sia ammobiliato almeno per quanto riguarda la cucina e la camera da letto. In tale caso non potrà però più essere preso in considerazione l'elemento 17 della tabella di cui all'Allegato 2 (arredamento per il computo delle tabelle dei valori del canone).

METRO QUADRO UTILE

Si richiama integralmente quanto esposto nel capitolo I

RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Le parti convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione della tabella, allegato D al DM 16 gennaio 2017. (Allegato 11 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento)

Schema di contratto tipo: Allegato B del D.M. 16 gennaio 2017. (Allegato 5 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento).

I CAPITOLO III

CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI

► con durata da 6 mesi a 36 mesi automaticamente rinnovabili per ugual periodo

(ART. 5, COMMI 2 e 3, L. 431/98 - D.M. 16-01-2017)

SOGGETTI:

Possono stipulare contratti agevolati di cui al presente capitolo, in qualità di locatore, le persone fisiche (privati) e giuridiche (società, aziende, enti pubblici) mentre, in qualità di conduttore, solamente gli studenti frequentanti l'università, corsi di specializzazione post universitaria o master.

AREE OMOGENEE

Si fa riferimento integrale alle aree indicate nel Capitolo I

VALORI DEL CANONE

Si richiama quanto previsto al capitolo I, con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative subfasce. **Solo per i contratti per studenti universitari, di cui tratta il presente capitolo, il valore sarà aumentato del 20% qualora l'immobile sia ammobiliato almeno per quanto riguarda la cucina e la camera da letto.**

METRO QUADRO UTILE

Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I.

RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Le parti convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione della tabella, allegato D al DM 16 gennaio 2017. (Allegato 11 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento)

Schema di contratto tipo: Allegato C del D.M. 16 gennaio 2017. (Allegato 6 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento)

I CAPITOLO IV

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

- ▶ da parte di persone fisiche – privati
- ▶ conduttori in coabitazione con il locatore

La previsione contrattuale trattata nel presente capitolo è quella del soggetto privato che concede in locazione porzione o porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente in città per scambi internazionali di cooperazione o a persone “segnalate dalla pubblica amministrazione” (possono anche essere previste le motivazioni dell'inquilino di cui al capitolo II – contratti per gli usi transitori abitativi) alle seguenti condizioni:

- che si definiscano nel contratto in modo preciso la/e camera/e che si concedono in locazione e gli spazi che rimarranno di uso comune, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e quelle relative alle utenze.
- che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- che venga sottoscritto tra le parti un “patto di coabitazione” che regoli le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare di quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro) e la definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...)

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale, considerando al 100% i metri quadrati (calpestabili) di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi. Per questa tipologia di contratto non potrà essere applicata alcuna maggiorazione del canone prevista dall'accordo e dal Capitolo IX, ad esclusione di quella specifica prevista nel presente capitolo ed inerente all'ipotesi di locazione a più inquilini.

Affinché possa essere stipulata una locazione parziale, dovranno essere rispettati i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione indicati nella apposita tabella più avanti riportata.

Il contratto di locazione dovrà essere unico, anche in caso di locazione a più inquilini. In tale ultimo caso sarà riconosciuto **un aumento del canone complessivo del 10% per ogni coabitante in più oltre il primo**, con la precisazione che 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 almeno un mese, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di almeno un mese, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, restando in tal caso 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 almeno due mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di due mesi, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di

penale, di due mensilità, oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Le parti firmatarie dell'accordo si sono impegnate a costituire una apposita commissione di conciliazione, con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che si dovessero verificare per questa nuova tipologia di contratti.

TABELLA DI ADEGUAMENTO DEGLI SPAZI*	
1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq. (quindi un vano a disposizione del proprietario)
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq. (quindi un vano a disposizione del proprietario)
5 o 6 o più inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq. (quindi un vano a disposizione del proprietario)
oltre 6 inquilini	Come da precedenti casistiche mantenendo un vano a disposizione del proprietario

** Il singolo vano la cui metratura è compresa tra 9 e 14 mq. è idoneo per una sola persona.*

OBBLIGO DI ATTESTAZIONE BILATERALE

Considerata la particolarità di questa tipologia di locazione parziale, l'accordo prevede che i contratti così stipulati siano validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatarie del presente accordo, che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

Schema di contratto tipo: Allegato n. 7 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento

I CAPITOLO V

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI

- ▶ da parte di persone fisiche – privati
- ▶ conduttori in coabitazione con il locatore

La previsione contrattuale trattata nel presente capitolo è quella del soggetto privato che conceda in locazione porzione o porzioni del proprio alloggio a a studenti frequentanti l'università o corsi di specializzazione post-universitari o programmi europei per l'istruzione o scambi internazionali, alle seguenti condizioni:

- che si definiscano nel contratto in modo preciso la/e camera/e che si concedono in locazione e gli spazi che rimarranno di uso comune, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e quelle relative alle utenze.
- che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- che venga sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che regoli le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare di quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro) e la definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...)

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale, considerando al 100% i metri quadrati (calpestabili) di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi.

Per questa tipologia di contratto non potrà essere applicata alcuna maggiorazione del canone prevista dall'accordo e dal Capitolo IX, ad esclusione di quella specifica prevista nel presente capitolo ed inerente all'ipotesi di locazione a più inquilini.

Dovranno anche in questa ipotesi essere rispettati i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione, indicati nella apposita tabella più avanti riportata.

Il contratto di locazione dovrà essere unico, anche in caso di locazione a più inquilini. In tale ultimo caso sarà riconosciuto **un aumento del canone complessivo del 10% per ogni inquilino in più oltre il primo**, con la precisazione che tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

I contratti potranno avere durata da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo automatico.

Le parti potranno disdettare il contratto e così impedire il rinnovo, con un preavviso di un mese da comunicarsi mediante l'invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto prima della scadenza, con un preavviso di almeno 15 giorni, da comunicarsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, restando in tal caso tenuto al pagamento a titolo di penale dell'importo di una mensilità, oltre che alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Le parti firmatarie sono impegnate a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che dovessero insorgere per tale nuova tipologia di contratti.

TABELLA DI ADEGUAMENTO DEGLI SPAZI*	
1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq. (quindi un vano a disposizione del proprietario)
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq. (quindi un vano a disposizione del proprietario)
5 o 6 inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq. (quindi un vano a disposizione del proprietario)
oltre 6 inquilini	Come da precedenti casistiche mantenendo un vano a disposizione del proprietario

** Il singolo vano la cui metratura è compresa tra 9 e 14 mq. è idoneo per una sola persona.*

OBBLIGO DI ATTESTAZIONE BILATERALE

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.

Schema di contratto tipo: Allegato n. 8 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento.

I CAPITOLO VI

LOCAZIONE FRAZIONATA DI IMMOBILE

► a differenza della locazione parziale, non prevede la coabitazione con il locatore

Le parti convengono sulla possibilità di locare anche porzioni di un alloggio, purché siano ricondotte alle medesime fattispecie contrattuali (contratti agevolati, contratti per gli usi transitori abitativi, contratti per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari), alle seguenti condizioni:

- siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si concedono e gli spazi comuni, allegando planimetrie dell'appartamento ed avendo la parte locatrice originariamente definito il numero potenziale complessivo dei detentori dell'unità immobiliare;
- il canone complessivo dell'alloggio, anche corrispondente alla somma di tutti i contratti parziali che verranno stipulati, dovrà essere effettuato con riferimento alle tabelle (Allegati 2 e 3) dal presente Accordo per le varie tipologie contrattuali (contratti agevolati, contratti per gli usi transitori abitativi, contratti per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari);
- la percentuale di incidenza, che determinerà la parte di canone che sarà posta a carico di ciascun occupante l'alloggio, dovrà essere determinata in considerazione degli spazi utilizzati;
- per "MQ. UTILIZZATI" si intende la somma tra i mq. calpestabili degli spazi ad uso esclusivo (100%) ed i mq. calpestabili degli spazi comuni proporzionato al numero di inquilini che li utilizzano;
- vengano rispettati i seguenti parametri di adeguatezza degli spazi:

TABELLA DI ADEGUAMENTO DEGLI SPAZI*	
Max. 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq.
Max. 6 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq.
Max. 8 inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq.

* Il singolo vano la cui metratura è compresa tra 9 e 14 mq. è idoneo per una sola persona.

È consentita ai soggetti detentori di contratti di locazione per studenti o specializzandi universitari (es. enti per il diritto allo studio, fondazioni, etc.), la possibilità di concludere con i proprietari di immobili destinati ad uso abitativo contratti di locazione che prevedano la possibilità di sublocare agli studenti universitari secondo i criteri di cui sopra.

OBBLIGO DI ATTESTAZIONE BILATERALE

In considerazione della particolarità di questa locazione frazionata 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.

Per quanto non espressamente sopra precisato e specificato, si richiamano le disposizioni tutte previste nel presente Accordo.

Schema di contratto tipo: Allegato da 4 a 8*

Per questa tipologia di locazione occorre fare riferimento agli schemi di contratto tipo corrispondenti alla fattispecie scelta avendo cura di precisare che si tratta di porzioni di immobile e non dell'immobile nella sua interezza (ossia locazione abitativa agevolata, locazione abitativa di natura transitoria, locazione abitativa per studenti universitari, locazione abitativa parziale di natura transitoria o locazione abitativa parziale di natura transitoria per studenti).

I **CAPITOLO VII**

CONTRATTI DI LOCAZIONE PREVISTI DALL'ART. 1 COMMA 5 DEL DECRETO MINISTERIALE N. 62 DEL 16/01/2017 (G.U. 15/03/2017)

► **Accordi integrativi per favorire l'Housing Sociale**

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini ritengono indispensabile, anche per favorire il cd. "Housing Sociale", di provvedere a determinare con appositi "accordi integrativi" le linee programmatiche e quadro per tale tipologia di contratto.

Concordano, quindi, che in un periodo non superiore all'anno dalla stipula del presente Accordo provvederanno alle definizioni dei necessari parametri e disposizioni contrattuali.

I CAPITOLO VIII

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

- ▶ Contratti con imprese e datori di lavoro per le esigenze abitative dei lavoratori non residenti
- ▶ Contratti con enti del terzo settore per le esigenze abitative di immigrati comunitari ed extracomunitari

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano, uniformandosi alla fattispecie di cui all'art. 1, comma 6 del Decreto Ministeriale n° 62 del 15 marzo 2017, sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da imprese o associazioni di Imprese, datori di lavoro e Associazioni Onlus, questi ultimi che si occupano di immigrazione, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti, nel caso di imprese, associazioni di imprese e datori di lavoro e per quanto attiene alle Associazioni Onlus, che si occupano di immigrazione, per il soddisfacimento di esigenze abitative di immigrati comunitari ed extracomunitari.

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano inoltre sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da Enti del Terzo Settore, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di famiglie e/o persone inserite in progetti di inclusione sociale e/o segnalate dal Comune.

Si intende che nella locuzione "fruitore" utilizzata nel comma 6, dell'art. 1 del citato Decreto Ministeriale, deve intendersi che il fruitore, quindi intestatario del contratto, sarà l'associazione di Impresa, l'impresa, il datore di lavoro o gli Enti del Terzo Settore.

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini osservano che all'interno del corpo del contratto di locazione dovrà essere esplicitata la destinazione dell'unità immobiliare ed il contratto sarà soggetto a validità solo se sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazioni inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari, associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale con la Città di Torino.

Nei contratti di locazione dovranno essere inserite le seguenti clausole:

1. CONTRATTI CON IMPRESE E DATORI DI LAVORO PER LE ESIGENZE ABITATIVE DEI LAVORATORI NON RESIDENTI

Art. ___ (USO/UTILIZZO)

a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, deve e dovrà essere esclusivamente destinata a civile abitazione del dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore della conduttrice-fruitrice, signor _____ nato a _____ il _____ cf _____, che si impegna ad utilizzare i locali per abitazione con divieto assoluto di mutarne, anche solo in parte, l'utilizzo; ~~è fatto espresso divieto di sublocazione anche solo parziale e/o mutamento di destinazione.~~

è fatto espresso divieto di sublocazione anche solo parziale e/o mutamento di destinazione, salvo non sia espressamente previsto nel contratto stesso. *

La conduttrice-fruttrice si impegna a comunicare al locatore qualunque modifica di utilizzo dei locali in capo e a favore di persone diverse da quelle indicate nell'odierno contratto. Qualora nel corso del rapporto di locazione la conduttrice-fruttrice intenda far utilizzare l'unità immobiliare ad altro soggetto - sempre dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore - dovrà darne tempestiva comunicazione al locatore, comunicando a quest'ultimo le generalità ed il codice fiscale dell'utilizzatore finale.

Al presente contratto viene allegato contratto di lavoro o documento equipollente tra _____ (azienda) e _____ (utilizzatore finale).

B) La conduttrice-fruttrice si impegna, in ogni caso, a non richiedere agli utilizzatori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.

2. CONTRATTI CON ENTI DEL TERZO SETTORE PER LE ESIGENZE ABITATIVE DI IMMIGRATI COMUNITARI ED EXTRACOMUNITARI

Art. ___ (USO/UTILIZZO)

a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, deve e dovrà essere esclusivamente destinata a civile abitazione a favore di persone inserite nel Progetto siglato dall'Ente del Terzo Settore _____ con la Prefettura o il Comune di Torino

L'Ente del Terzo Settore si impegna a comunicare al locatore le generalità dell'effettivo utilizzatore e/o utilizzatori dell'unità immobiliare, oggetto di contratto, con divieto di inserire nel corso della locazione, se non con specifica autorizzazione del locatore, persone diverse a quelle espressamente indicate nella comunicazione di cui sopra. ~~È comunque fatto espresso divieto di sublocazione anche parziale.~~

È comunque fatto espresso divieto di sublocazione anche parziale, salvo non sia espressamente previsto nel contratto stesso. *

L'Ente del Terzo Settore, denominato conduttore ai fini del presente contratto, utilizzerà l'immobile solo ed esclusivamente per le finalità di cui al Progetto.

L'effettivo occupante e/o occupanti dell'immobile viene-venono individuati con la locuzione "utilizzatori finali".

Al presente contratto viene allegata copia del Progetto _____, documento che formerà parte integrante dell'odierno accordo di locazione.

b) Il conduttore-fruttrice si impegna, in ogni caso, a non richiedere agli utilizzatori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.

*

In tale ultima ipotesi l'Ente del Terzo Settore potrà regolamentare il suo rapporto interno al contratto con l'utilizzatore finale, fermo restando che la titolarità del contratto di locazione permane esclusivamente in capo al locatore e all'Ente del Terzo Settore. Tale rapporto interno può essere disciplinato con un contratto di comodato o di sub-locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3 e/o dall' art. 5, comma 1 della Legge n° 431/98.

Il contratto di sublocazione o comodato, non potrà avere durata superiore al contratto di locazione sottoscritto dall'ente con la proprietà.

I CAPITOLO IX

ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE

► Valide per contratti abitativi agevolati, contratti transitori, contratti per studenti

Nelle zone di pregio, qualora l'unità immobiliare non abbia servizio interno, il canone di locazione viene calcolato coi criteri generali relativi all'area in cui insiste l'immobile.

Le maggiorazioni previste nel presente capitolo, ad esclusione di quelle di cui alla lettera A, andranno sommate algebricamente. La percentuale totale risultante dovrà poi essere a sua volta sommata al canone base, ottenuto moltiplicando i mq. convenzionali (calcolati come da indicazioni di cui al punto A seguente) con il valore al mq. corrispondente delle tabelle di cui all'allegato 2 o 3 del presente Accordo.

A Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, per gli alloggi con metratura come definita dall'Accordo:

- fino a 41 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30%
- da 41,1 metri quadrati fino a 51 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 25%
- da 51,1 metri quadrati fino a 67 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%
- da 67,1 metri quadrati fino a 80 metri quadrati la metratura convenzionale non potrà essere inferiore alla metratura degli alloggi di metri quadrati 67 comprensiva della maggiorazione (ovvero 80,40 metri quadrati)

B Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, per gli immobili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale il canone base potrà essere maggiorato fino al 20% massimo.

C Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, per 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, il canone base potrà essere maggiorato 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 base di locazione così come calcolate.

Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto e avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazioni degli inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

D Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, in base alla classificazione energetica risultante dall'APE, il canone base sarà oggetto delle seguenti variazioni:

- per le classi energetiche A1 - A2 - A3 - A4 il canone base complessivo potrà essere aumentato del 6%;
- per le classi energetiche A - B - C il canone base complessivo potrà essere aumentato del 5%;
- per le classi energetiche D - E il canone base complessivo rimarrà invariato;

→ per le classi energetiche F – G – NC il canone base complessivo sarà ridotto del 5%.

La maggiorazione prevista per la classe energetica non potrà essere sommata alla maggiorazione prevista per gli stabili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale di cui al punto B.

In caso di lavori di efficientamento energetico condominiali in corso d'opera, verrà considerata la classe energetica risultante a fine lavori, comprovata dallo studio di fattibilità dell'ecobonus e superbonus 110% approvato dal condominio

- E 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 base 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 ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.

- F Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, per i locatori che non richiederanno ai conduttori il deposito cauzionale e/o fidejussione, il canone base potrà essere maggiorato del 2,5%.

- G Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98, in tutte le zone definite, ad esclusione della zona di pregio, per i locatori che consentiranno ai conduttori di poter recedere anticipatamente dal contratto con solo preavviso di mesi tre, il canone base potrà essere maggiorato del 2,5%.

- H Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98, in tutte le zone definite, ad esclusione della zona di pregio, qualora l'immobile sia completamente arredato, come da elenco arredi di cui all'All. 12 del presente Accordo, il canone base potrà essere maggiorato del 10%. In tale caso non potrà essere più preso in considerazione l'elemento 17 della tabella di cui all'All. 2. Tale maggiorazione non potrà essere sommata con la maggiorazione del successivo punto I.

- I Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98, in tutte le zone definite, ad esclusione della zona di pregio, qualora sia presente all'interno dell'alloggio l'arredo cucina completo con frigorifero e lavatrice, il canone base potrà essere maggiorato del 5%. In tale caso non potrà essere più preso in considerazione l'elemento 17 della tabella di cui all'All. 2.

- J Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 e art. 5, comma 1 della L. 431/98, in tutte le zone definite, ad esclusione della zona di pregio, qualora siano presenti ~~almeno 9 elementi della tabella~~ di cui all'All. 2, il canone base potrà essere maggiorato del 10%.

almeno 9 elementi della tabella, che pesino almeno 8 punti

Tale maggiorazione dovrà essere motivata nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.

- K. In caso di alloggio ubicato in zona di pregio il locatore potrà applicare i valori previsti per la zona di pregio stessa oppure potrà determinare il canone in base ai criteri tutti, nessuno escluso, di cui alla microzona di appartenenza.

L'esercizio di tale facoltà dovrà essere indicato espressamente nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione ne certificheranno la correttezza.

***A parere degli scriventi la maggiorazione prevista al punto J non è cumulabile con le maggiorazioni previste per l'arredo ai punti H e I del presente capitolo e con quelle previste al capitolo II e al capitolo III.*

NB: Le maggiorazioni e diminuzioni, tranne quella prevista al punto A in merito ai metri quadri utili, vanno calcolate sempre sulla base, mai sul montante.

I CAPITOLO X

ALTRE DISPOSIZIONI

REVISIONE ACCORDO

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento della Convenzione Nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

REVISIONE CANONI

Le Associazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente Accordo, su iniziativa anche di una delle parti, le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI (ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ)

I contratti stipulati ai sensi del presente Accordo dovranno contenere la certificazione di congruità dei parametri di cui agli All. 9 e 10.

Le associazioni firmatarie del presente Accordo bilateralmente potranno attestare la congruità del contratto, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali.

L'attestazione bilaterale delle associazioni firmatarie del presente Accordo è resa obbligatoria ove espressamente previsto nell'Accordo stesso a seconda della fattispecie contrattuale, come riepilogato nell'All. 13.

RISOLUZIONE AGENZIA ENTRATE

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 31/E del 20 aprile 2018, afferma che per i contratti "nonassistiti" (si intendono quelli in cui le associazioni di categoria non hanno prestato assistenza alle parti mentre il contratto veniva formato e cioè durante la fase delle trattative e comunque al momento della sua stipulazione), l'acquisizione dell'attestazione di congruità, resa a questo punto quando il contratto già era stato stipulato e sottoscritto, è requisito necessario per il riconoscimento delle agevolazioni, quali l'applicazione della cedolare secca al 10%.

L'Agenzia afferma che "al fine di certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo al riconoscimento delle agevolazioni fiscali, deve ritenersi che per la predetta attestazione non debba essere applicata l'imposta di bollo, ai sensi del citato articolo 5 della Tabella allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642."

Inoltre: "l'attestazione in argomento concretizza un atto per il quale non vige l'obbligo della registrazione, in quanto la stessa non appare riconducibile nell'ambito delle previsioni recate dalla tariffa, parte prima e parte seconda, allegata al TUIR. In sede di registrazione del contratto di locazione, pertanto, l'ufficio dell'Agenzia provvederà alla registrazione anche dell'attestato senza autonoma applicazione dell'imposta di registro."

COMUNICAZIONE IMU E RESIDENZA

Si rammenta l'obbligo previsto dal regolamento Comunale IMU di presentare la Dichiarazione di Destinazione d'uso [vedi pagina successiva IMU 2023 - COMUNICAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO].

Il conduttore, per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L.431/98, dovrà, entro il termine di 30 gg. dalla registrazione del contratto, provvedere a comunicare all'ufficio anagrafe il cambio di residenza presso l'alloggio oggetto della locazione.

DISPOSIZIONI FISCALI

IMU 2023

COMUNICAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

Il Comune di Torino, con il regolamento IMU per l'anno 2020, ha variato la modalità di comunicazione delle riduzioni e agevolazioni previste dal regolamento stesso, sostituendo il cd. "modello 8 bis" con la "Comunicazione di destinazione d'uso".

Successivamente, con il regolamento per l'anno 2022, è stato differito il termine per la presentazione delle comunicazioni dal 31 dicembre dell'anno di riferimento al 30 aprile dell'anno successivo.

Pertanto, a titolo di esempio, la comunicazione delle variazioni avvenute nell'anno 2022 deve essere presentata entro il 30 aprile 2023.

La comunicazione deve essere presentata esclusivamente con riferimento alla variazione dell'utilizzo degli immobili in base alla casistica riportata nel capitolo successivo "CASISTICA DI UTILIZZO DEGLI IMMOBILI AI FINI IMU – ALIQUOTE". Per le altre fattispecie occorre presentare la dichiarazione IMU, sulla base del nuovo modello, entro il 30 giugno dell'anno successivo.

La comunicazione deve essere fatta una sola volta per singola fattispecie e vale, anche per gli anni successivi, fino al permanere delle condizioni. Pertanto non è necessario comunicare, ad esempio, la permanenza di una locazione a canone concordato già segnalata antecedentemente.

Non occorre inoltre comunicare le unità abitative locate a titolo di abitazione alle condizioni stabilite dagli accordi territoriali in vigore ai sensi della L.431/98 ove il conduttore non abbia trasferito la propria residenza. In tal caso, per la sola abitazione e non per le eventuali pertinenze, spetta in base al comma 760 art.1 L.27.12.2019 n.160, una riduzione del 25% dell'aliquota ordinaria peraltro già prevista nel prospetto delle aliquote.

La comunicazione di destinazione d'uso deve essere presentata dal contribuente entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello di riferimento, esclusivamente in forma telematica, collegandosi alla pagina web "Torinofacile". Occorre pertanto possedere le credenziali di accesso SPID o Torino facile o CIE o Certificato digitale.



→ <https://servizi.torinofacile.it/info/servizi/comunicazione-di-destinazione-duso-imu>

La comunicazione può essere presentata direttamente dall'interessato oppure da un suo delegato. A tal fine il Comune ha predisposto un modello di delega



→ www.comune.torino.it/tasse/bm~doc/delega-per-dichiarazione-imu-e-comunicazione-destinazione-uso-su-torinofacile.pdf

Ai fini operativi occorre avere, in caso di presentazione in proprio:

- codice fiscale e dati anagrafici del dichiarante
- le credenziali SPID o Torino facile o CIE o Certificato digitale

Diversamente, per la presentazione da parte di un delegato, occorre avere:

- codice fiscale e dati anagrafici del soggetto delegato alla presentazione (DICHIARANTE)
- codice fiscale e dati anagrafici del soggetto tenuto alla presentazione della “Comunicazione di destinazione d’uso” (CONTRIBUENTE)
- delega firmata e copia documento identità del delegante (CONTRIBUENTE)
- le credenziali SPID o Torino facile o CIE o Certificato digitale del delegato (DICHIARANTE)

In tutti i casi occorre avere:

- dati catastali completi (Foglio, Particella, Sub, categoria, classe, rendita catastale)
- indirizzo completo di numero, scala, interno, piano.
- eventuali allegati richiesti (es. in caso di locazione a canone agevolato: copia certificazione di congruità dei parametri rilasciata da una delle Associazioni firmatarie degli Accordi Territoriali)

In sede di compilazione si evidenzia che:

- deve essere indicato l’indirizzo completo e quindi, ad esempio, “scala A”
- è consigliabile indicare il Piano e il codice NUI (numero dell’unità immobiliare riportato sulla targhetta affissa sullo stipite esterno di accesso all’alloggio, in ogni caso desumibile dal documento di pagamento TARI periodicamente inviato da Soris)
- i documenti richiesti devono essere allegati esclusivamente in formato pdf.

The screenshot shows the website interface for the City of Torino. At the top left is the 'CITTÀ DI TORINO' logo. To the right are 'Aiuto' and 'Accedi' buttons. Below is the 'Torinofacile' logo and a search bar. A navigation bar contains 'Cos'è Torinofacile' and 'I servizi'. The main content area is titled 'Tributi e imposte' and features the heading 'Comunicazione di destinazione d'uso IMU'. A yellow button labeled 'Accedi al servizio' is positioned to the right. Below the heading, it indicates the service is for 'Cittadini' and 'Professionisti'. A section titled 'Cos'è' explains that the service allows for guided compilation and telematic submission of specific modules, including the 'Comunicazione di destinazione d'uso IMU' for declaring the right to use a reduced IMU rate. To the right, under 'Servizi sullo stesso argomento', there are links for 'Dichiarazione di inagibilità IMU' and 'Dichiarazione IMU'.

Come compilare la Comunicazione di destinazione d’uso in caso di locazione agevolata di immobile

Ai fini della compilazione della Comunicazione di destinazione d’uso in caso di locazione agevolata di immobile si riporta la seguente casistica fornita dal Comune di Torino.

1. Contratti stipulati prima del 1.1.2018 e REGOLARMENTE DENUNCIATI al Comune, negli anni precedenti, con il “Modello 8bis”:

se il contratto è ancora in corso: non occorre presentare alcuna Comunicazione di destinazione d’uso poiché resta valido il “Modello 8 bis” a suo tempo presentato.

2. Contratti stipulati prima del 1.1.2018 e REGOLARMENTE DENUNCIATI al Comune con il “Modello 8bis” ma oggetto di proroga negli anni successivi:

se non c'è interruzione del contratto, non c'è obbligo di presentare alcuna Comunicazione di destinazione d'uso poichè resta valido il “Modello 8 bis” a suo tempo presentato; tuttavia facoltativamente è possibile inserire il modello di Comunicazione allegando la registrazione della proroga, in formato .pdf, nello spazio previsto per la certificazione di congruità dei parametri.

3. Contratti MAI dichiarati in precedenza ed aventi decorrenza ante 2018:

è possibile usufruire dell'agevolazione d'aliquota SOLO a partire dall'1/1/2020. Nel modulo di Comunicazione indicare:

- data inizio contratto: 1/1/2020;
 - data fine contratto: data di scadenza contratto + proroga (nel caso dei 3 +2 indicare il termine dei 5 anni).
- Nello spazio previsto per la certificazione dei parametri: allegare il contratto di locazione e registrazione in formato.pdf apponendo una nota che specifichi che si tratta di un contratto ante 2018 mai presentato.

4. Contratti MAI dichiarati in precedenza ed aventi decorrenza a partire dall'1/1/2018:

è possibile usufruire dell'agevolazione d'aliquota SOLO a partire dall'1/1/2020. Nel modulo di Comunicazione indicare:

- data inizio contratto: 1/1/2020
 - data fine contratto: data di scadenza contratto + proroga (nel caso dei 3 +2 indicare il termine dei 5 anni).
- Allegare: attestazione parametri in formato .pdf

5. Contratti aventi decorrenza a partire dall'1/1/2020: indicare

- data inizio contratto
 - data fine contratto: data di scadenza + proroga (nel caso dei 3 +2 indicare il termine dei 5 anni).
- Allegare: attestazione parametri in formato .pdf

6. IN CASO DI RISOLUZIONE del contratto nel corso dell'anno:

presentare nuovamente la Comunicazione indicando come data inizio 1 gennaio dell'anno di risoluzione e come data fine la data della risoluzione Allegare: copia risoluzione in formato .pdf

DISPOSIZIONI FISCALI

CASISTICA DI UTILIZZO DEGLI IMMOBILI AI FINI IMU – ALIQUOTE

Le aliquote IMU devono essere approvate dal Comune di Torino entro il 30 aprile di ogni anno. Al momento di andare in stampa le aliquote del 2023 non sono ancora disponibili. Si riportano qui le aliquote deliberate per l'anno 2022 e, appena saranno disponibili le aliquote per l'anno in corso, gli aggiornamenti verranno pubblicati sul sito www.fimaatorino.it

CODICE ALIQUOTA	TIPOLOGIA	ALIQUOTA PER MILLE
A	Regime ordinario dell'imposta	10,6
D	Unità abitative adibite ad abitazione principale se in categoria catastale da A/2 ad A/7 posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. Allegare obbligatoriamente: copia della certificazione di ricovero in struttura.	esente
J	Unità abitative adibite ad abitazione principale se in categoria catastale A/1, A/8, A/9 posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. Allegare obbligatoriamente: copia della certificazione di ricovero in struttura	6,00 detrazione euro 200,00
9	Unità abitative (escluse le pertinenze) messe a disposizione dell'Agenzia Sociale Comunale per la locazione e destinate a famiglie in emergenza abitativa ed iscritte a Lo.C.A.Re, locate a titolo di abitazione alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali in vigore ai sensi dell'art. 2, c.3, della L. 431/1998 a soggetti che le utilizzano come abitazione principale (con residenza anagrafica e dimora abituale). Allegare obbligatoriamente: copia certificazione di congruità dei parametri timbrata da LO.CA.RE.	4,31 (già ridotta al 75%)
N	Unità abitative (escluse le pertinenze) locate a titolo di abitazione alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali in vigore ai sensi della L. 431/98, art. 2, comma 3 a soggetti che le utilizzano come abitazione principale (con residenza anagrafica e dimora abituale). Allegare obbligatoriamente: copia certificazione di congruità dei parametri rilasciata da un soggetto firmatario degli Accordi Territoriali	4,31 (già ridotta al 75%)
S	Unità abitative (escluse le pertinenze) locate a titolo di abitazione alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali in vigore ai sensi della L. 431/98, art. 5, comma 2 a studenti universitari fuori sede. Allegare obbligatoriamente: copia certificazione congruità dei parametri rilasciata da un soggetto firmatario degli Accordi Territoriali	4,31 (già ridotta al 75%)
1	Unità immobiliari concesse in locazione o comodato, con regolare contratto registrato, ai soggetti affidatari dei servizi di accoglienza integrata destinati a richiedenti asilo e titolari di protezione internazionale o umanitaria. Allegare obbligatoriamente: copia del contratto di locazione o di comodato registrati	8,60
3	Fabbricati classificati in categoria catastale D/3 destinati a sale cinematografiche utilizzati direttamente dal proprietario per attività cinematografica ovvero locate per le medesime finalità.	9,60
4	Unità immobiliari appartenenti a nuove imprese che svolgono attività dirette alla promozione e al supporto di iniziative di ricerca scientifica e tecnologica o finalizzate all'utilizzazione industriale dei risultati della ricerca. La suddetta agevolazione si applica solo per i periodi d'imposta coincidenti con i primi due anni di attività.	8,60

CODICE ALIQUOTA	TIPOLOGIA	ALIQUOTA PER MILLE
10	<p>Immobili posseduti da soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni e dagli Enti ONLUS (D.Lgs. n. 460/1997) anche qualora possessore ed utilizzatore siano diversi, a condizione che l'immobile sia utilizzato a titolo gratuito, con contratto di comodato registrato, e venga destinato esclusivamente allo svolgimento degli scopi istituzionali o statuari dell'utilizzatore, per le attività di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, articolo 7, comma 1, lettera i). Tale esenzione si applica nel rispetto dei presupposti e delle condizioni previste dall'articolo 91 bis del Decreto Legge n. 1/2012 e s.m.i. nonché del Regolamento del Ministero delle Finanze n. 200/2012.</p> <p>Allegare obbligatoriamente: contratto di comodato registrato</p>	esente

DISPOSIZIONI FISCALI

AGEVOLAZIONI FISCALI APPLICABILI

IMU

Le aliquote previste dalla Città di Torino per l'anno 2022 sono le seguenti:

Unità abitative (escluse le pertinenze) locate a titolo di abitazione (art.2 co.3 L.431/98) a soggetti che le utilizzano come **abitazione principale** (occorre che il conduttore vi trasferisca la residenza anagrafica e la dimora abituale) alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali:

- per il proprietario, persona fisica, IMU agevolata al 4,31 per mille
- per il proprietario, NON persona fisica, IMU agevolata al 4,31 per mille
- per l'inquilino, nessun beneficio.

Unità abitative (escluse le pertinenze) messe a disposizione dell'Agenzia Sociale Comunale per la locazione e destinate a **famiglie in emergenza abitativa** ed iscritte a Lo.C.A.Re, locate a titolo di abitazione alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali in vigore ai sensi dell'art. 2, c.3, della L. 431/1998 a soggetti che le utilizzano come abitazione principale (con residenza anagrafica e dimora abituale).

- per il proprietario, IMU agevolata al 4,31 per mille
- per l'inquilino, nessun beneficio.

Unità abitative (escluse le pertinenze) locate a **studenti universitari** fuori sede (art.5 co.2 e 3 L.431/98) alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali:

- per il proprietario, persona fisica, IMU agevolata al 4,31 per mille
- per il proprietario, NON persona fisica, IMU agevolata al 4,31 per mille
- per l'inquilino, nessun beneficio.

Unità abitative (escluse le pertinenze) locate a titolo di abitazione (art.2 co.3 L.431/98) a **soggetti che non le utilizzano come abitazione principale** (soggetti privi di residenza anagrafica e dimora abituale) alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali:

- per il proprietario, persona fisica, IMU agevolata al 7,95 per mille
- per il proprietario, NON persona fisica, IMU agevolata al 7,95 per mille
- per l'inquilino, nessun beneficio.

Unità abitative (escluse le pertinenze) locate ad **uso transitorio** (art.5 co.1 L.431/98) alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali:

- per il proprietario, persona fisica, IMU agevolata al 7,95 per mille
- per il proprietario, NON persona fisica, IMU agevolata al 7,95 per mille
- per l'inquilino, nessun beneficio.

Si ipotizza che le medesime aliquote siano confermate anche per l'anno 2023.

IMPOSTA DI REGISTRO

Solamente per i contratti abitativi a canone convenzionato (art.2 co.3 L.431/98) e per quelli per studenti universitari fuori sede (art.5 co.2 e 3 L.431/98), in assenza dell'opzione per l'applicazione del regime fiscale della cedolare secca:

- imposta di registro annuale, pari al 2% dell'importo annuale del canone, ridotta del 30%

IMPOSTE DIRETTE (IRPEF + ADDIZIONALI)

Per i contratti abitativi a canone convenzionato (art.2 co.3 L.431/98):

- per il proprietario, persona fisica o società (se tassati come redditi fondiari), riduzione del 30 % della base imponibile formata dall'importo del canone annuale desunto dal contratto ridotto del 5%
- per l'inquilino persona fisica che ha adibito l'immobile ad abitazione principale, detrazione d'imposta pari ad € 495,80 se il reddito è inferiore ad € 15.493,71 ed € 247,90 se il reddito è inferiore ad € 30.987,41
- Ai giovani di età compresa fra i 20 e i 31 anni non compiuti, con un reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n.431 , per l'intera unità immobiliare o porzione di essa, da destinare a propria residenza, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge, spetta, per i primi quattro anni di durata contrattuale, una detrazione dall'imposta lorda pari a euro 991,60, ovvero, se superiore, pari al 20 per cento dell'ammontare del canone di locazione e comunque entro il limite massimo di euro 2.000.
- Per l'inquilino, NON persona fisica, nessun beneficio
- Per i canoni degli studenti universitari fuori sede (art.5 co.2 e 3 L.431/98):
- per il proprietario, persona fisica o società (se tassati come redditi fondiari), riduzione del 30 % della base imponibile formata dall'importo del canone annuale desunto dal contratto ridotto del 5%
- Per l'inquilino, persona fisica residente in un comune sito in una provincia diversa e distante almeno 100 km (la distanza è ridotta a 50 km per gli studenti residenti in zone montane o disagiate), detrazione d'imposta pari al 19% di quanto speso con il limite di spesa di € 2.633.

CEDOLARE SECCA (ALTERNATIVA ALL'INSERIMENTO DEI CANONI NEL CUMULO DEI REDDITI)

Per i seguenti contratti in cui sia il proprietario sia l'inquilino siano persone fisiche al di fuori di una attività imprenditoriale o professionale:

- unità abitative e relative pertinenze locare a titolo di abitazione (art.2 co.3 L.431/98), indipendentemente dal fatto che il conduttore la utilizzi come abitazione principale, alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali
- unità abitative e relative pertinenze locare a studenti universitari fuori sede (art.5 co.2 e 3 L.431/98) alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali
- unità abitative e relative pertinenze locare ad uso transitorio (art.5 co.1 L.431/98) alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali.

Le agevolazioni consistono:

- per il proprietario, imposta pari al 10% (cedolare secca); contratto esente da bolli e da imposta di registro
- per l'inquilino, contratto esente da bolli e da imposta di registro, nessun aggiornamento del canone di locazione finché è in vigore l'opzione della cedolare secca.

L'aliquota agevolata del 10% è stata confermata "a regime" dal comma 6 art. 1 L.27.12.2019 n.160.

TIPOLOGIA DI CONTRATTO		IMPOSTE DIRETTE	CEDOLARE SECCA	IMPOSTA DI REGISTRO	IMU - TASI	
					A DISCREZIONE DEL COMUNE	PER TUTTI
Contratti a canone convenzionato (art. 2 co.3 L.431/98)	Siti in comuni ad alta tensione abitativa ¹	Riduzione del 30% della base imponibile	10%	Riduzione del 30% della base imponibile	Possibili specifiche agevolazioni (residenza del conduttore)	Riduzione del 25% dell'aliquota
	Siti in altri comuni	Nessuna riduzione	21%	Nessuna Riduzione	Nessuna specifica agevolazione	Riduzione del 25% dell'aliquota
Contratti di natura transitoria (art.5 co.1 L.431/98)	Siti in comuni ad alta tensione abitativa ¹	Nessuna riduzione	10% ²	Nessuna Riduzione	Nessuna specifica agevolazione	Riduzione del 25% dell'aliquota
	Siti in altri comuni	Nessuna riduzione	21%	Nessuna Riduzione	Nessuna specifica agevolazione	Riduzione del 25% dell'aliquota
Contratti per studenti universitari (art.5 co.2 e 3 L.431/98) ³		Riduzione del 30% della base imponibile	10%	Riduzione del 30% della base imponibile	Possibili specifiche agevolazioni	Riduzione del 25% dell'aliquota

- Sono considerati "comuni ad alta tensione abitativa" i comuni:
 - di cui all'art.1 DL 30.12.1988 n.551
 - individuati nella delibera CIPE 13.11.2003 n.97.
- Circ. Agenzia delle Entrate 7.4.2017 n.8 § 1.1
- Ai sensi dell'art.5 co.3 L.431/98 le agevolazioni spettano esclusivamente per i contratti aventi ad oggetto immobili siti in comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, ed in comuni limitrofi.

DISPOSIZIONI FISCALI

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI

Tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili, compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati dai soggetti passivi Iva, devono essere obbligatoriamente registrati, qualunque sia l'ammontare del canone pattuito.

Non c'è obbligo di registrazione solo per i contratti di durata non superiore ai 30 giorni complessivi nel corso dell'anno. Al fini della verifica del superamento della soglia di 30 giorni occorre fare riferimento a tutti i rapporti di locazione intercorsi nell'anno solare con il medesimo locatario.

La registrazione deve avvenire entro 30 giorni dalla data di stipulazione del contratto o dalla sua decorrenza, se anteriore.

Per i fabbricati ad uso abitativo, l'imposta di registro è dovuta nella misura percentuale pari al 2% (1,4% in caso di contratti a canone convenzionato) del canone annuo, moltiplicato per il numero delle annualità.

Per i contratti che durano più anni si può scegliere di:

- pagare, al momento della registrazione, l'imposta dovuta per l'intera durata del contratto (2% o 1,4% del corrispettivo complessivo senza adeguamento ISTAT). In questo caso si ha diritto a una detrazione dall'imposta dovuta pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.
- versare l'imposta anno per anno (2% o 1,4% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Il versamento per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro anche in caso di contratto a canone convenzionato.

In base all'art.13 L. 431/98 l'obbligo di registrazione del contratto nei 30 giorni dalla sua formazione (o decorrenza se il termine è inferiore) ricade in capo al locatore il quale darà poi documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, ottemperando in tal modo agli obblighi connessi alla tenuta dell'anagrafe condominiale.

L'imposta di registro viene ripartita tra locatore e conduttore in parti uguali ed entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto.

Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta va assunto per il 70%.

Sul deposito cauzionale versato dall'inquilino non è dovuta l'imposta di registro. Se però il deposito è pagato da un terzo estraneo al rapporto di locazione, va versata l'imposta nella misura dello 0,50%.

Per le risoluzioni anticipate e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani con durata di più anni, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro. Negli altri casi (per esempio, locazione di immobili non urbani), l'imposta si applica ai canoni ancora dovuti nella misura del 2% o dello 0,5% se si tratta di fondi rustici.

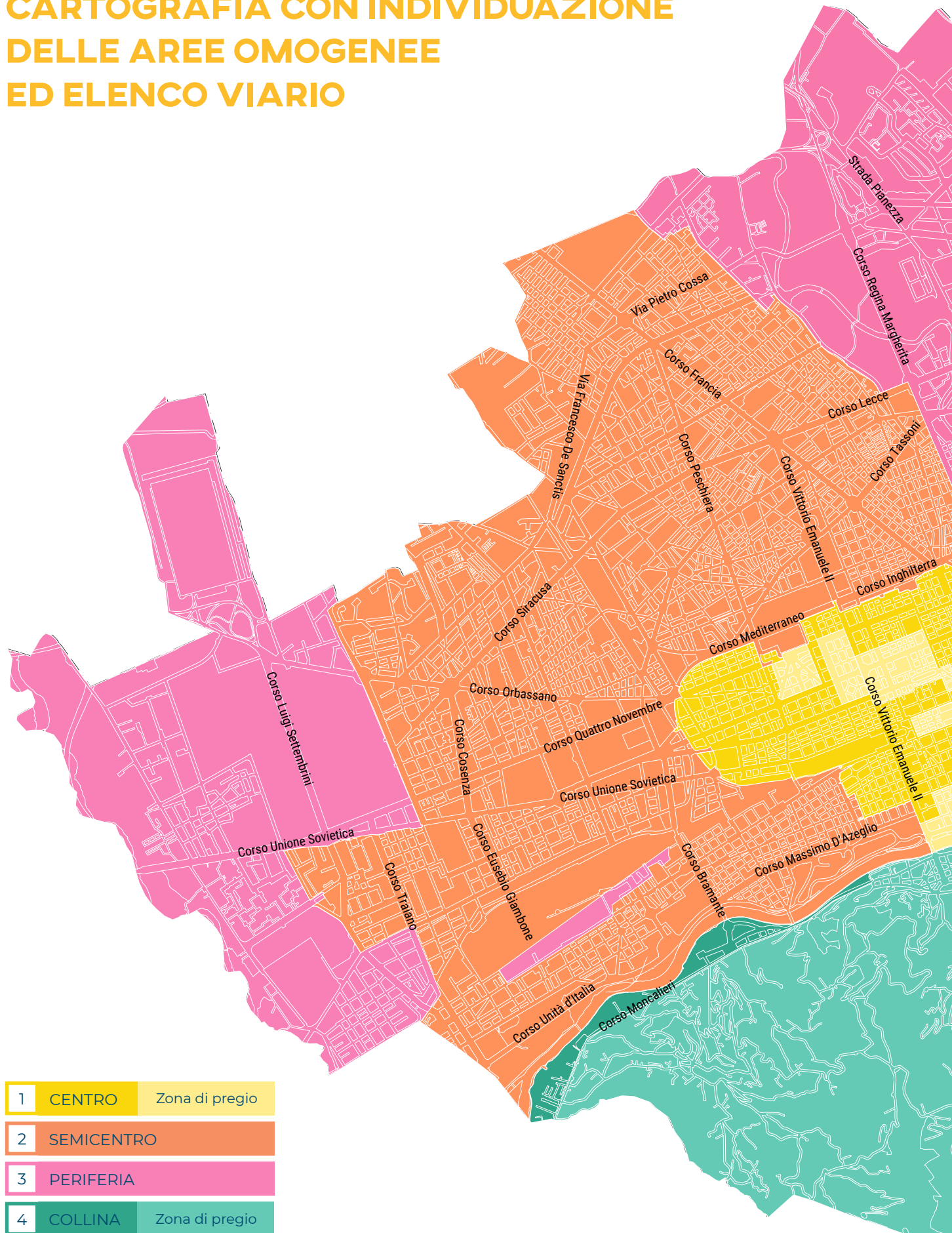
Per ogni copia da registrare, l'imposta di bollo è pari a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

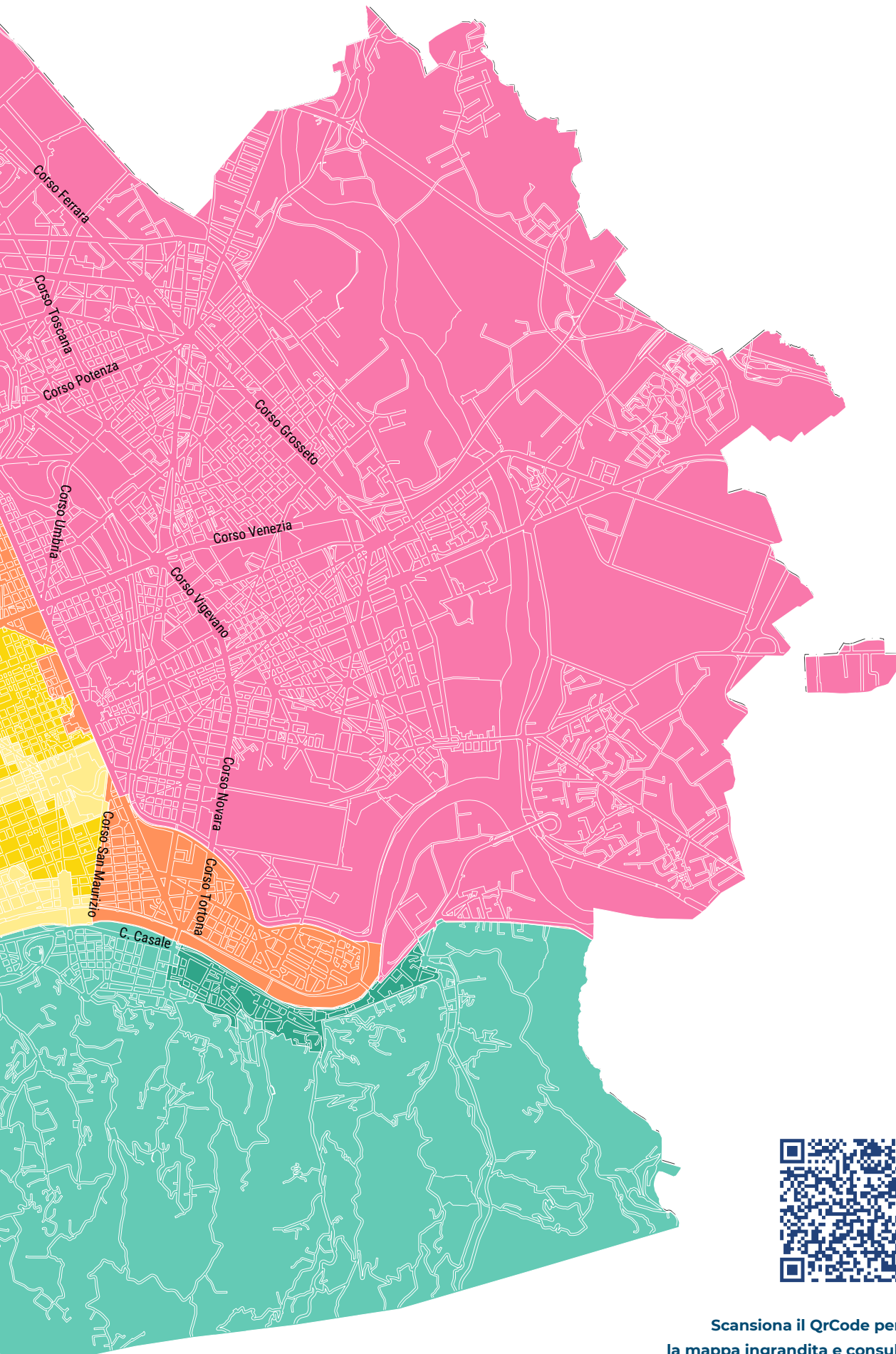
Se la registrazione è richiesta in ufficio è necessario presentare il nuovo modello RLI mentre l'imposta di registro è versata con il modello F24 Elementi identificativi. Se la registrazione è richiesta per via telematica, mediante i servizi telematici dell'Agenzia, il pagamento delle imposte, di registro e di bollo, è effettuato, utilizzando la procedura RLI WEB, con addebito su c/c bancario o postale.

ALLEGATI

1. Cartografia con individuazione delle aree omogenee ed elenco viario (disponibile sul sito www.fimaatorino.it);
2. Tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile per contratti agevolati e transitori;
3. Tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile, per contratti a studenti universitari;
4. Modello contratto art. 2, comma 3 L. 431/98 (locazione abitativa agevolata);
5. Modello contratto art. 5, comma 1 L. 431/98 (locazione abitativa per usi transitori);
6. Modello contratto art. 5, comma 3 L. 431/98 (locazione abitativa per studenti universitari);
7. Modello contratto locazione parziale art. 5, comma 1 L. 431/98 (locazione parziale per uso transitorio);
8. Modello contratto locazione parziale art. 5, comma 3 L. 431/98 (locazione parziale per studenti universitari);
9. Attestazione di congruità (Valida per contratto di locazione abitativa agevolata art. 2, comma 3, per contratto di locazione abitativa agevolata di natura transitoria art. 5, comma 1 e per contratto di locazione abitativa agevolata per studenti universitari art. 5, comma 3; vedi modelli di contratto di cui agli Allegati 4, 5 e 6);
10. Attestazione di congruità (Valida per contratto di locazione abitativa agevolata parziale di natura transitoria art. 5, comma 1, per contratto di locazione abitativa agevolata parziale di natura transitoria per studenti art. 5, comma 3 e per contratto di locazione abitativa agevolata frazionata di immobile; vedi modelli di contratto di cui agli Allegati 7 e 8);
11. Ripartizione spese tra proprietario e inquilino;
12. Elenco arredo minimo per applicazione agevolazione punto H del capitolo IX;
13. Casistiche di doppia vidimazione obbligatoria;

CARTOGRAFIA CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OMOGENEE ED ELENCO VIARIO





Scansiona il QRcode per visionare la mappa ingrandita e consultare lo stradario

TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE

► contratti agevolati, di natura transitoria e parziali di natura transitoria (Valori espressi in euro mensili al mq utile)

	ELEMENTI		DOTAZIONI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	PUNTI
Posto auto/ motocicli	1	A	presenza di autorimessa singola o posto auto coperto ad uso esclusivo o presenza di posto auto/motocicli scoperto in cortile condominiale ad uso esclusivo;	1
		B	presenza di posto auto/motocicli scoperto in cortile condominiale;	0,5
Pertinenze	2		presenza di 1 cantina ad uso esclusivo;	1
	3		presenza di sottotetto o soffitta ad uso esclusivo;	1
Riscaldamento	4	A	presenza di impianto di riscaldamento centralizzato condominiale privo di valvole termostatiche;	0,5
		B	presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato, ma dotato di valvole termostatiche e contacalorie installati su ogni radiatore, salvo impianti con impossibilità tecnica d'installazione (impianti a pannelli radianti a pavimento e/o soffitto);	1
Condizionamento	5	A	presenza di impianto di condizionamento;	1
		B	presenza di impianto di condizionamento mobile;	0,5
Ascensore	6	A	stabili dotati di ascensore	1
		B	stabili sprovvisti di ascensore: alloggio ubicato al piano terra/ rialzato (1° f.t.);	1
		C	stabili sprovvisti di ascensore: alloggio ubicato al 1° piano (2° f.t.);	0,5
		D	presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;	1
		E	mansarde con accesso ascensore al piano sottostante;	0,5
Area verde	7	A	presenza di area verde condominiale (appezzamento di terreno coltivato a prato in cui possono anche esser presenti piante o viceversa); per la validità di questo elemento è necessaria la certificazione di congruità che dovrà essere sottoscritta da un rappresentante delle Associazioni dei Proprietari e da un Rappresentante dei Sindacati Inquilini, firmatari del presente Accordo.	0,5
		B	presenza di area verde e/o cortile ad uso esclusivo	1

	ELEMENTI	DOTAZIONI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	PUNTI
Impianti	8	presenza di allacciamento dell'alloggio alla rete gas;	0,5
	9	presenza di impianto satellitare centralizzato con derivazione fino all'interno dell'alloggio;	1
	10	presenza di impianto videocitofonico e/o di sorveglianza;	1
Dotazioni alloggio	11	presenza di porta blindata: avente telaio metallico (non solo rinforzata o con sola serratura di sicurezza ad H);	1
	12	presenza, in tutte le aperture, di doppi vetri o vetri camera con affaccio verso l'esterno (sono esclusi i serramenti con affaccio su verande);	1
	13	presenza all'interno dell'unità di servizio igienico completo;	0,5
	14	presenza di doppi servizi: (di cui almeno uno completo ed il secondo dotato di almeno lavabo e w.c.) (da sommare al punto 13);	1
	15	per ogni servizio igienico oltre il secondo (da sommare ai precedenti punti 13 e 14);	0,5
	16	presenza di locale lavanderia con lavabo	0,5
	17	presenza all'interno dell'alloggio di arredo cucina completo con frigorifero e lavatrice <i>*se si conteggia questo elemento non è più possibile applicare le maggiorazioni previste per l'arredo ai punti H e I del capitolo IX e al capitolo II</i>	1
	18	presenza di almeno un balcone verandato o terrazzo verandato ma privi di elementi radianti;	1
	19	unità di oltre mq. 100 dotata di doppio ingresso su stesso piano.	1
Varie	20	vicinanza linea metropolitana (non oltre i 400 mt. dalla fermata)	1
	21	Interventi efficientamento energetico effettuati negli ultimi 5 anni anche soltanto deliberati e in corso di esecuzione ancorché non ultimati. Per la validità di tale elemento, comprovato da idonea documentazione, la certificazione di congruità dovrà essere sottoscritta da un rappresentante delle Associazioni dei Proprietari e da un Rappresentante dei Sindacati Inquilini, firmatari del presente Accordo Territoriale.	1
	22	Interventi Sismabonus anche soltanto deliberati e in corso di esecuzione ancorché non ultimati. Per la validità di tale elemento, comprovato da idonea documentazione, la certificazione di congruità dovrà essere sottoscritta da un rappresentante delle Associazioni dei Proprietari e da un Rappresentante dei Sindacati Inquilini, firmatari del presente Accordo Territoriale.	1

VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MQ./MESE:

3 + 2 ANNI E USI TRANSITORI	PUNTEGGIO DOTAZIONI 6	PUNTEGGIO DOTAZIONI 5,5 / 4,5	PUNTEGGIO DOTAZIONI 4 / 0
	1 SUB	2 SUB	3 SUB
ZONA 1	6,50 – 3,70	5,70 – 3,10	4,60 – 2,50
ZONA 2	5,90 – 3,70	5,20 – 3,10	4,50 – 2,50
ZONA 3	5,50 – 3,70	4,70 – 3,10	4,00 – 2,50
ZONA 4	6,50 – 3,70	5,50 – 3,10	4,30 – 2,50

4 + 2 ANNI	PUNTEGGIO DOTAZIONI 6	PUNTEGGIO DOTAZIONI 5,5 / 4,5	PUNTEGGIO DOTAZIONI 4 / 0
	1 SUB	2 SUB	3 SUB
ZONA 1	6,60 – 3,80	5,80 – 3,20	4,70 – 2,60
ZONA 2	6,00 – 3,80	5,40 – 3,20	4,60 – 2,60
ZONA 3	5,60 – 3,80	4,80 – 3,20	4,10 – 2,60
ZONA 4	6,60 – 3,80	5,60 – 3,20	4,40 – 2,60

5 + 2 ANNI	PUNTEGGIO DOTAZIONI 6	PUNTEGGIO DOTAZIONI 5,5 / 4,5	PUNTEGGIO DOTAZIONI 4 / 0
	1 SUB	2 SUB	3 SUB
ZONA 1	6,70 – 3,80	5,90 – 3,20	4,80 – 2,60
ZONA 2	6,10 – 3,80	5,50 – 3,20	4,70 – 2,60
ZONA 3	5,70 – 3,80	4,90 – 3,20	4,20 – 2,60
ZONA 4	6,70 – 3,80	5,70 – 3,20	4,50 – 2,60

6 + 2 ANNI	PUNTEGGIO DOTAZIONI 6	PUNTEGGIO DOTAZIONI 5,5 / 4,5	PUNTEGGIO DOTAZIONI 4 / 0
	1 SUB	2 SUB	3 SUB
ZONA 1	6,90 – 3,90	6,00 – 3,30	4,90 – 2,70
ZONA 2	6,20 – 3,90	5,60 – 3,30	4,80 – 2,70
ZONA 3	5,80 – 3,90	5,00 – 3,30	4,20 – 2,70
ZONA 4	6,90 – 3,90	5,80 – 3,30	4,60 – 2,70

ZONA PREGIO - no sub fasce

Nelle zone di pregio, qualora l'unità immobiliare non abbia servizio interno, il canone di affitto viene calcolato coi criteri generali relativi all'area in cui insiste l'immobile

PREGIO € 8,00 - € 5,00

CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI

I valori al metro quadro per i contratti di natura transitoria da utilizzare per il calcolo del canone, sono quelli previsti per la durata 3+2 della su esposta tabella.

RIDUZIONE 10% VALORI MINIMI

I valori al metro quadro minimi potranno essere diminuiti fino ad un massimo del 10% per edifici particolarmente degradati, locazione a parenti e/o affini o contratti predisposti dall'agenzia Lo.C.A.Re. Tale riduzione dovrà essere motivata nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la diminuzione prevista.

TABELLA DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI

► contratti per studenti universitari e parziali per studenti universitari (Valori espressi in euro mensili al mq utile)

1. Presenza di doppi servizi oltre i 100 mq.;
2. Disponibilità di almeno 14 – 18 mq. a studente abitante (valido anche in presenza di un solo studente);
3. Disponibilità di una camera singola per studente (valido anche in presenza di un solo studente);
4. Ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (3 Km di raggio); in caso di locazioni a più studenti, sarà sufficiente che almeno uno degli studenti rispetti tale parametro;
5. Possibilità di collegamento alla sede universitaria con mezzi pubblici, ma utilizzandone non oltre due;
6. Comodità di salita (sufficiente un solo elemento dei quattro sotto elencati)
 - A) stabili dotati di ascensore: sì per tutti i piani
 - B) stabili sprovvisti di ascensore: sì sino al 1° piano (2° f.t.);
 - C) presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - D) Sì per le mansarde con accesso ascensore al piano sottostante;
7. Presenza di collegamento gratuito ad Internet

	VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MQ./MESE:		
	PRESENZA DI ALMENO 4 ELEMENTI 1 sub	PRESENZA DI ALMENO 3 ELEMENTI 2 sub	PRESENZA DI ALMENO 2 ELEMENTI 3 sub
ZONA 1 CENTRO	6,50 – 3,70	5,70 – 3,10	4,60 – 2,50
ZONA 2 SEMICENTRO	5,90 – 3,70	5,20 – 3,10	4,50 – 2,50
ZONA 3 PERIFERIA	5,50 – 3,70	4,70 – 3,10	4,00 – 2,50
ZONA 4 COLLINA	6,50 – 3,70	5,50 – 3,10	4,30 – 2,50

Qualora l'unità immobiliare **non abbia servizio igienico interno**, il canone di affitto viene calcolato secondo la terza sub-fascia.

In caso di **garanzia prestata dall'EDISU**, con sottoscrizione del contratto da parte dello stesso Ente regionale per il diritto allo studio, i valori dei canoni d'affitto sono quelli minimi della fascia di appartenenza.

ZONA PREGIO - no sub fasce

Nelle zone di pregio, qualora l'unità immobiliare non abbia servizio interno, il canone di affitto viene calcolato coi criteri generali relativi all'area in cui insiste l'immobile

PREGIO € 8,00 - € 5,00

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

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

Il/La sig./soc. **(1)** di seguito denominato/a locatore (assistito/a da **(2)**
 in persona di

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla sig. **(1)** di seguito denominato/a
 conduttore, identificato/a mediante **(3)** (assistito/a da **(2)**
 in persona di), che accetta, per sé e i 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 PATTUZIONI SEGUENTI

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni **(6)**, dal al , e alla
 prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due
 anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo
 stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità
 di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la
 procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria
 intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza
 della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia
 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla
 data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha
 diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta 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 definito tra le associazioni dei
 proprietari e degli inquilini e depositato il 06/12/2022 presso il Comune di Torino 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:
 . **(4)**

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 **(8)**

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore *versa/non versa* **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità **(9)** 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 cinque 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: **(10)**

Articolo 4 (Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente **(11)**

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro salvo conguaglio **(12)**.

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.

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 431/1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo **(13)**.

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)

E' 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 (D.lgs n. 196/03 sue modifiche e integrazioni).

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

Articolo 16 (Residenza del conduttore)

Il conduttore si impegna a richiedere la propria residenza presso l'alloggio oggetto della locazione entro e non oltre il termine di 30 giorni dalla registrazione del presente contratto. Scaduto inutilmente il tempo sopra indicato, la parte locatrice provvederà ad inviare diffida ad adempiere con nuovo termine di 30 giorni, trascorso infruttuosamente il quale, è sin d'ora autorizzata a comunicare al comune l'inadempienza del conduttore per l'avvio della procedura amministrativa d'ufficio per il trasferimento di diritto della residenza anagrafica nell'immobile oggetto di locazione.

Articolo 17 (Clausola di non discriminazione)

Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

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

NOTE

- (1)** Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2)** L'assistenza è facoltativa.
- (3)** Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4)** Cancellare la parte che non interessa.
- (5)** Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- (6)** La durata minima è di anni tre.
- (7)** Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (8)** Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.
- (9)** Massimo tre mensilità.
- (10)** Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro
- (11)** Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti 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, 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 consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali

b) spese ascensore

c) spese riscaldamento

d) spese condizionamento

e)

f)

g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

aleuro

aleuro

aleuro

al euro, salvo conguaglio.

(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(13) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

Il/La sig./soc. **(1)** di seguito denominato/a locatore(assistito/a da **(2)** in persona di)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla sig. **(1)** di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante **(3)** (assistito/a da **(2)** .. in persona di), che accetta, per sé e i 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 PATTUZIONI SEGUENTI

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi/giorni **(6)** dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduttore) (4)

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 le associazioni della proprietà e degli inquilini depositato il 06/12/2022 presso il Comune di Torino ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra in data **(7)** dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

e che documenta, 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 del Ministero delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 4 (Canone)

Il canone di locazione per l'intera durata, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato presso il

Comune di Torino, sottoscritto tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini in data 06/12/2022 è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna entro il del mese **(4)**

Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore *versa/non versa* **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone **(8)**, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di 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: **(9)**

Articolo 6 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B.

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

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 **(10)**

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 **(11)** 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.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone notizia 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. **(12)**

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: _____

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(4)**

Articolo 12 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioia 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 DLgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 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 in accordo tra le parti:

(4)

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 (D.lgs n. 196/03 sue modifiche e integrazioni).

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 (Clausola di non discriminazione)

Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

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 **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

NOTE

- (1)** Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2)** L'assistenza è facoltativa.
- (3)** Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4)** Cancellare la parte che non interessa.
- (5)** Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- (6)** La durata massima è di mesi 18.
- (7)** Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (8)** Massimo tre mensilità.
- (9)** Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro
- (10)** Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti 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, 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 consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva — 102 — 15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62 e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai

sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro , da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

aleuro

aleuro

aleuro

al euro

salvo conguaglio.

(11) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(12) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La sig./soc. **(1)** di seguito denominato/a locatore
(assistito/a da **(3)** in persona di)

CONCEDE IN LOCAZIONE

a **(2)** di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante **(4)** (assistito/ a da **(3)** in persona di), che accetta, per sé e i 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 **(5)** 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 PATTUZIONI SEGUENTI

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi **(7)** 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 le associazioni dei proprietari e degli inquilini depositato il 06/12/2022 presso il Comune di Torino 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 **(7)**

Articolo 3 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini depositato il 06/12/2022 presso il Comune di Torino ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra **(9)** 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: **(5)**

Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(5)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del

canone **(10)**, 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:
(11)

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. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'*Alliegato 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 **(12)**

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 **(13)** 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. 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. **(14)**

Articolo 7 (Pagamento)

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

Articolo 8 (Uso)

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

Articolo 9 (Recesso del conduttore)

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10 (Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto

segue:.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(5)**

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, 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 (DLgs 196/2003).

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 art. 2 e 3

Articolo 17 (Clausola di non discriminazione)

Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

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 **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 e conciliazione stragiudiziale*) e **16** (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

- (1)** Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2)** Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (3)** L'assistenza è facoltativa.
- (4)** Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (5)** Cancellare la parte che non interessa.
- (6)** Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- (7)** La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi
- (8)** Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.
- (9)** Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (10)** Massimo tre mensilità.
- (11)** Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro
- (12)** Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti 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, 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 consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

aleuro

aleuro

aleuro

al euro,

salvo conguaglio.

(13) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA

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

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/a 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:

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 _____
dopodiché 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 06 dicembre 2022 presso il Comune di Torino, 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 D 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.

È 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.

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 _____ r i s p e t t o 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 a _____ 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 (D.lgs n. 196/03 sue modifiche e integrazioni).

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 (Clausola di non discriminazione)

Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

Altre clausole: _____

Letto, approvato e sottoscritto

Torino, il _____

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 _____

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La sig./sig.ra _____
 di seguito denominato/a locatore (assistito/a da _____
 in persona di _____)
 concede in locazione al sig. _____

di seguito denominato conduttore, identificato mediante _____

(assistito/a da _____ in persona di _____)
 che accetta, per sé e suoi aventi causa, porzione del proprio appartamento posto in _____

via _____ n. _____ piano _____ scala _____
 int. _____

la porzione di alloggio, qui concessa in locazione è costituita da una camera da letto, individuata nella planimetria che viene controfirmata dalle parti ed allegata al presente contratto e colorata con il colore rosso, planimetria che forma parte integrante. Il conduttore potrà utilizzare la cucina nonché tutti gli elettrodomestici presenti al fine della preparazione dei pasti. Potrà 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:

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 _____

Alla scadenza il contratto 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'articolo 5, comma 1, della legge n. 431/98, tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato il 06 dicembre 2022 presso il Comune di Torino, 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 articolo 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 eguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà al conduttore 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 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 conseguentemente 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 D al Decreto del Ministro delle Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro della Economia e della Finanze emanato ai sensi dell'art. IV comma 2 della Legge n° 432/98).

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura "oneri accessori" è compreso 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 di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore.

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.

È 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 12 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 30 rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore.

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 dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

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 comunque custode, con il ritiro delle chiavi, sino alla riconsegna.

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, regolamento 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 abitanti dello stabile.

Articolo 11 (Modifiche e danni)

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto ed 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 dovranno 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 deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Articolo 13 (Impianti)

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotato/non è dotato 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 l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata al locatore, ed eventualmente all'amministratore del condominio e ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - 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 ovvero 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 (D.Lgs 196/03 sue modifiche e integrazioni).

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

Articolo 17 (Clausola di non discriminazione)

Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

Letto, approvato e sottoscritto

Torino, il _____

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 _____

ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ PER LOCAZIONI AGEVOLATE, DI NATURA TRANSITORIA E PER STUDENTI

- Valida per contratto di locazione abitativa agevolata art. 2, comma 3, per contratto di locazione abitativa agevolata di natura transitoria art. 5, comma 1 e per contratto di locazione abitativa agevolata per studenti universitari art. 5, comma 3

I SOTTOSCRITTI

In qualità di locatore: _____

(Cognome e Nome – Luogo e data di nascita – Codice fiscale – Luogo di residenza)

E

In qualità di conduttore: _____

(Cognome e Nome – Luogo e data di nascita – Codice fiscale – Luogo di residenza)

AVENDO SOTTOSCRITTO

in data ____/____/____ un contratto di locazione agevolata ai sensi dell'art. ____, comma ____ della Legge n. 431/1998 della durata di anni ____ + ____ per un appartamento sito in Torino all'indirizzo _____

DICHIARANO

che il canone mensile di locazione, per mq convenzionali ____ + ____ % (maggiorazione prevista per i mq) in zona ____ con la presenza di n. ____ elementi, ovvero (elenco elementi): _____

è stato stabilito in € _____ al mq

al quale sarà applicato una maggiorazione del ____ % per (specificare maggiorazioni per certificazione energetica, lavori straordinari, arredamento, ecc): _____

Il canone così calcolato corrisponde complessivamente d € _____ (_____) mensili, oltre gli oneri accessori come da contratto sottoscritto, in conformità all'Accordo depositato presso il Comune di Torino il 06/12/2022

Torino, li _____

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

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 dall'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune in data 06/12/2022

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ _____

SINDACATO INQUILINI _____

ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ PER LOCAZIONI PARZIALI E FRAZIONATE

► Valida per contratto di locazione abitativa agevolata parziale di natura transitoria art. 5, comma 1, per contratto di locazione abitativa agevolata parziale di natura transitoria per studenti art. 5, comma 3 e per contratto di locazione abitativa agevolata frazionata di immobile

I SOTTOSCRITTI

In qualità di locatore: _____
(Cognome e Nome – Luogo e data di nascita – Codice fiscale – Luogo di residenza)

E

In qualità di conduttore: _____
(Cognome e Nome – Luogo e data di nascita – Codice fiscale – Luogo di residenza)

AVENDO SOTTOSCRITTO

in data ___/___/_____ un contratto di locazione agevolata ai sensi dell'art. ___, comma ___ della Legge n. 431/1998 della durata di _____ per un appartamento sito in Torino all'indirizzo: _____

DICHIARANO

che il canone mensile di locazione dell'intero immobile, per mq convenzionali _____ + _____ % (maggiorazione prevista per i mq) in zona _____ con la presenza di n. _____ elementi, ovvero (elenco elementi): _____

è stato stabilito in € _____ al mq

al quale sarà applicato una maggiorazione del _____ % per ((specificare maggiorazioni per certificazione energetica, lavori straordinari, arredamento, ecc): _____

Il canone così calcolato corrisponde complessivamente d € _____ (_____) mensili, oltre gli oneri accessori come da contratto sottoscritto, in conformità all'Accordo depositato presso il Comune di Torino il 06/12/2022.

Di detto canone il conduttore, in considerazione degli spazi occupati, individuati nella planimetria controfirmata dalle parti e allegata al presente contratto, verserà la quota di sua spettanza, pari ad € _____ mensili.

Il locatore dichiara, in conformità della tabella di adeguatezza degli spazi, che l'unità immobiliare verrà locata a n. _____ inquilini complessivi alloggiati in n. _____ vani.

Torino, li _____

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

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 dall'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune in data 06/12/2022

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ _____

SINDACATO INQUILINI _____

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

► ALLEGATO D AL DECRETO 16 gennaio 2017
MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

GU Serie Generale n.62 del 15-03-2017

ASCENSORE

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

C

C
C

L
L

AUTOCLAVE

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

C

C
C
C

L
L

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

C
C
C
C
C
C
C
C

L
L
L
L
L
L
L

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADD. ACQUA

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

C
C
C
C

L
L

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)

Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)

C

L

C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto

Acquisti degli estintori

Manutenzione ordinaria

Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi

C

C

L

L

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

Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare

C

L

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico

Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico

Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari

Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari

Manutenzione straordinaria della rete di fognatura

Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti

Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni

Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni

Installazione e sostituzione di serrature

Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati

Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile

Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali

C

C

C

C

C

C

C

C

C

L

L

L

L

L

L

L

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti

Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario

Rifacimento di chiavi e serrature

Tinteggiatura di pareti

Sostituzione di vetri

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

C

C

C

C

C

L

Fonte: Fimaa - Federazione Italiana Manutentori Apartmenti, 2018. Elaborazioni Fimaa - Federazione Italiana Manutentori Apartmenti, 2023.

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.	C90%	L10%
Materiale per le pulizie	C	
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel C.C.N.L.	C90%	L10%
Manutenzione ordinaria della guardiola	C90%	L10%
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

ARREDO MINIMO

► per l'applicazione della maggiorazione di cui al punto H del capitolo IX "Ulteriori norme relativi alla tabella valori minimi e massimi del canone di locazione"

CUCINA, TINELLO E/O CUCININO

- pensili a muro oppure credenza;
- frigorifero;
- fornello;
- tavolo con sedie.

CAMERA DA LETTO

- letto con reti;
- comodino o mensola;
- armadio e/o guardaroba.

SOGGIORNO

- divano e/o almeno due poltrone;
- mobile soggiorno e/o vetrinetta.

BAGNO

- specchiera;
- mensole e/o mobiletto;
- sanitari completi;
- lavatrice.

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica per mezzo di lampadari e/o plafoniere

Si precisa che l'arredo descritto nell'elenco di cui sopra, potrà essere modificato con mobilio equipollente e dovrà essere corredato di documentazione fotografica.

CASISTICHE DI DOPPIA VIDIMAZIONE OBBLIGATORIA

► Nella tabella sottoriportata sono indicate tutte le fattispecie in cui vige l'obbligo di doppia vidimazione a cura di un rappresentante di un'organizzazione sindacale di inquilini e da un rappresentante di un'organizzazione sindacale dei proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale.

N. ORDINE	FATTISPECIE CON DOPPIA VIDIMAZIONE	RIFERIMENTO NEL PRESENTE ACCORDO TERRITORIALE
1	Contratti per gli usi transitori abitativi (L. 431/98 art. 5, comma 1 e D.M. n. 62 16/01/2017, art. 2) esclusivamente nei casi previsti dalle lettere A-6 (quando il proprietario ha esigenza di adibire entro 18 mesi l'immobile) e A-7 (quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio).	CAP. 2
2	Contratti transitori per la locazione parziale di appartamento	CAP. 4
3	Contratti transitori studenti per la locazione parziale di appartamento	CAP. 5
4	Locazione frazionata di immobile	CAP. 6
5	Contratti di locazione come previsti dall'art. 1, comma 6 del D.M. n. 62 16/01/2017; Contratti di locazione con imprese, associazioni di imprese e datori di lavoro	CAP. 8
6	Contratti di locazione come previsti dall'art. 1, comma 6 del D.M. n. 62 16/01/2017 o per esigenze abitative di famiglie e/o persone in progetti di inclusione sociale e/o segnalate dal comune; Contratti di locazione con Enti del terzo settore (E.T.S.)	CAP. 8
7	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) che nei 10 anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione interna il cui importo (comprovato da documentazione fiscale) sia superiore a 2 annualità di canone base, il canone base stesso potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 10% dandone conto nel contratto con inserimento di apposita clausola.	CAP. 9 lett. C
8	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) che nei 10 anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione nelle parti condominiali il cui importo (comprovato da documentazione fiscale) sia superiore a 2 annualità di canone base, il canone base stesso potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 10% dandone conto nel contratto con inserimento di apposita clausola.	CAP. 9 lett. C
9	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) che nei 10 anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto sia di ristrutturazione interna che nelle parti condominiali, il cui importo (comprovato da documentazione fiscale) sia superiore a 2 annualità di canone base, il canone base stesso potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 10% dandone conto nel contratto con inserimento di apposita clausola. In questo caso si precisa tuttavia che 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.	CAP. 9 lett. C

N. ORDINE	FATTISPECIE CON DOPPIA VIDIMAZIONE	RIFERIMENTO NEL PRESENTE ACCORDO TERRITORIALE
10	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) che nei 5 anni precedenti la locazione siano stati oggetto di acquisto di arredamento per un importo minimo di 5.000,00 euro (comprovato da documentazione fiscale e idonea documentazione fotografica), il canone base potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 5% dandone conto nel contratto con inserimento di apposita clausola.	CAP. 9 lett. E
10 BIS	<p>Contratti stipulati in base alla L. 431/98 art. 2, comma 3 ed art. 5, comma 1. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio), qualora siano presenti almeno n. 9 elementi della tabella di cui all'Allegato 2 del presente Accordo Territoriale, il canone base potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 10% dandone conto nel contratto con inserimento di apposita clausola.</p> <p><i>***Al momento di andare in stampa il punto J di questo capitolo è oggetto di revisione per quanto riguarda la corretta interpretazione. Successivi chiarimenti verranno pubblicati sul sito www.fimaatorino.it e inseriti nelle successive ristampe del Vademecum.</i></p> <p><i>A parere degli scriventi la maggiorazione prevista al punto J, nei contratti transitori, non è cumulabile con le eventuali maggiorazioni previste per l'arredamento ed inoltre deve intendersi applicabile in presenza di un punteggio pari a 9 punti (e non 9 elementi) così come risultanti dalla tabella all'allegato 2.</i></p> <p><i>In attesa di chiarimenti, in ogni caso, si rimanda al parere delle singole associazioni firmatarie.</i></p>	CAP. 9 lett. J
11	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) con la dotazione denominata "Area verde", qualora le parti vogliano conteggiarla per la determinazione del canone. Il conteggio di questo elemento attribuisce 0,5 punti.	Allegato 2 punto 7a
12	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) con la dotazione denominata "interventi di efficientamento energetico negli ultimi 5 anni (anche soltanto deliberati e in corso di esecuzione ancorché non ultimati)", qualora le parti vogliano conteggiarla per la determinazione del canone. Di tali interventi, comprovati da idonea documentazione, occorre dar conto nel contratto con inserimento di apposita clausola. Il conteggio di questo elemento attribuisce 1 punto.	Allegato 2 punto 21
13	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) con la dotazione denominata "interventi Sismabonus (anche soltanto deliberati e in corso di esecuzione ancorché non ultimati)", qualora le parti vogliano conteggiarla per la determinazione del canone. Di tali interventi, comprovati da idonea documentazione, occorre dar conto nel contratto con inserimento di apposita clausola. Il conteggio di questo elemento attribuisce 1 punto.	Allegato 2 punto 22
14	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi, qualora le parti vogliano determinare il canone applicando una riduzione nei valori al mq. minimi fino ad un massimo del 10% in presenza di almeno una di queste tre fattispecie: edifici particolarmente degradati; locazioni a parenti e/o ad affini entro il terzo grado; contratti predisposti dall'ufficio Lo.C.A.Re.	Allegato 2

COMUNICAZIONE ALL'INQUILINO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

1. Raccomandata R.R.

OGGETTO: Opzione per la cedolare secca ex art. 3 comma 11 D. Lgs. 23/2011

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data e registrato il codice identificativo (oppure: in corso di registrazione) dell'immobile sito nel comune di Via, da Lei utilizzato per finalità abitative unitamente alle pertinenze individuate nel contratto, con la presente La informo che è mia intenzione aderire all'opzione del regime fiscale della cedolare secca che comporta, tra gli altri vantaggi a beneficio del conduttore, anche la rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione fintantoché è operante la predetta opzione fiscale.

Pertanto per il periodo di vigenza dell'opzione rinuncerò ad esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo e, non essendo dovuta l'imposta di registro, non vi verrà addebitata la quota a vostro carico.

Sarà mia cura comunicare tempestivamente l'eventuale rinuncia a tale opzione e con essa il diritto a riapplicare l'aggiornamento del canone.

In conseguenza di tale scelta:

- il canone di cui sopra potrà essere aggiornato, a semplice richiesta, nella misura contrattuale del % della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi nei dodici mesi precedenti ed avrà come base di calcolo la variazione dell'indice dei prezzi al consumo dell'ultimo mese disponibile rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.
- l'imposta di registro relativa alla registrazione del contratto ed ai rinnovi saranno a carico del locatore e del conduttore in parti uguali mentre le spese di bollo e di quietanza saranno a carico del conduttore

2. Clausola da inserire nel contratto

Il locatore comunica al conduttore che aderisce fin d'ora all'opzione del regime fiscale della cedolare secca che comporta, tra gli altri vantaggi a beneficio del conduttore, anche la rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione fintantoché è operante la predetta opzione fiscale.

Tuttavia, è facoltà del locatore rinunciare, nel corso della vigenza del contratto, all'opzione del regime fiscale della cedolare secca. In tal caso il locatore comunicherà tempestivamente tale volontà mediante invio di raccomandata al domicilio del conduttore.

In conseguenza di tale scelta, il canone dovuto in forza del presente contratto sarà assoggettato ad aggiornamento annuale secondo la percentuale contrattuale della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi nei dodici mesi precedenti ed avrà come base di calcolo la variazione dell'indice dei prezzi al consumo dell'ultimo mese disponibile rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Inoltre l'imposta di registro annuale e dei rinnovi saranno a carico del locatore e del conduttore in parti uguali mentre le spese di bollo e di quietanza saranno a carico del conduttore.

NOTA: COMUNI PRIVI DI ACCORDO TERRITORIALE

Il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di 16/01/2017, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15/03/2017, ha introdotto gli attuali criteri di riferimento per la determinazione dei contratti concordati di cui alla L. 431 del 9 dicembre 1998.

OBBLIGO DI ATTESTAZIONE

Il DM 16/01/2017 prevede, tra l'altro, che "gli accordi territoriali stabiliscano le modalità di attestazione - sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo - della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali".

L'Agenzia delle Entrate ha ribadito quanto sopra e, con la risoluzione 31 del 20.4.2018, specifica che tale attestazione - per i contratti "non assistiti" - rappresenta l'elemento necessario per potersi vedere riconosciute le agevolazioni fiscali.

L'attestazione (Allegato n. 9 e 10 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento) risulta pertanto necessaria, ai fini fiscali, per tutti i contratti stipulati nei comuni ove siano stati sottoscritti Accordi territoriali in base al DM 16/01/2017 successivamente alla data di entrata in vigore degli accordi stessi. Non è obbligatoria, invece:

- per i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore del DM 16/01/2017 o le proroghe degli stessi
- per i contratti stipulati nei comuni ove non risultino sottoscritti Accordi territoriali in base al 16/01/2017, salvo quando richiesta espressamente dall'accordo ancora in vigore

COMUNI PRIVI DI ACCORDO TERRITORIALE

Il DM 16/01/2017 introduce altresì la possibilità di stipulare i contratti concordati non più solamente in quelli "ad alta densità abitativa" ma in tutti i Comuni d'Italia, mantenendo però la distinzione ai fini delle agevolazioni fiscali.

Per la stipula, in assenza di accordo a livello locale, si fa riferimento al disposto del DM 10.3.2006 il quale prevede che si utilizzino i valori all'interno delle fasce di oscillazione previste dagli accordi vigenti nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO VADEMECUM A CURA DI FIMAA TORINO

4^A EDIZIONE

AGGIORNATA A FEBBRAIO 2023

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
Via Goffredo Casalis 33 10143 Torino

Tel 011.4733030 | info@fimaatorino.it | www.fimaatorino.it

