

TORINO



F.I.M.A.A.



**ASCOM**  
CONFCOMMERCIO  
IMPRESE PER L'ITALIA  
TORINO E PROVINCIA

# CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

**VADEMECUM**

**A CURA DI FIMAA TORINO**

*con riferimento a*

**ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI TORINO**

*sottoscritto dalle Associazioni di Categoria*

*in data 28/12/2017 con decorrenza dal 01/01/2018*

*in attuazione della Legge 431 del 9/12/1998 e del*

*Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017*

**3<sup>a</sup> EDIZIONE**

**Aggiornata al  
1 novembre 2020**

Prefazione

Pag. 2

Contratti di locazione

abitativa AGEVOLATI

pag. 3

Contratti di locazione

per gli usi TRANSITORI abitativi

pag. 7

Contratti di locazione

per gli STUDENTI universitari

Pag. 9

Contratti transitori per la

locazione PARZIALE

pag. 10

Contratti transitori per la

locazione PARZIALE A STUDENTI

pag. 11

Accordi integrativi

per favorire l'housing sociale

Pag. 12

Contratti stipulati da

imprese / datori di lavoro / onlus

Pag. 13

Revisione accordo e canoni

Pag. 14

Accordo Integrativo per la

locazione FRAZIONATA

Pag. 15

CERTIFICAZIONE dei parametri

Pag. 16

Comunicazione destinazione

d'uso degli immobili

Pag. 17

Agevolazioni fiscali

Pag. 19

Registrazione dei contratti

di locazione

Pag. 21

**ALLEGATI**

*Cartografie ed elenco viario*

*Tabelle dei valori*

*Contratti tipo*

*Certificazione di congruità*

*Ripartizione Oneri e Accessori*

*Aliquote IMU 2020*

*Comunicazione cedolare secca*

Pag. 22

Note sul DM 16/01/2017

Pag. 62

Accordi territoriali altri Comuni

Pag. 63

# 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 il "mantra" che viene percepito da tutti i nostri Associati, unitamente alla fruizione dei servizi che offriamo loro.

La nostra principale attività 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 diretto da Nicola Salerno**.

La decisione di realizzare questo Vademecum, felicemente giunto oggi alla sua terza edizione, frutto di un'idea del nostro vicepresidente **Giuseppe Perdomo**, coadiuvato, lungo questo percorso, da **Beatrice Pinelli**, è di fatto la sintesi di quanto detto 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 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 zona d'ombra interpretative che avrebbero potuto generare confusione tra gli utilizzatori finali; ai nostri Associati, per fare sentire loro la nostra vicinanza attraverso la stesura 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 presenti in Torino, è rappresentata dagli Accordi Territoriali siglati e depositati il 28/12/2017 tra il Comune di Torino e le Associazioni sindacali più rappresenta dove a livello nazionale dei proprietari e degli inquilini (Ape Confedilizia, Uppi, Unioncasa, Confappi, Asppi, Appc, Anpe, Confabitare, Federcasa, Sunia, Sicet, Uniat, Aniat-Conia, Unione Inquilini, Edisu).

Come già accennato, il testo degli Accordi è stato 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](http://www.fimaatorino.it) perché, in caso di sopravvenienza di 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.

*Torino, 1 novembre 2020*

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

## 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, servizi etc.) 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
- ⇒ 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*.

I valori minimi e massimi del canone sono stati espressi in euro al mese per ogni metro quadrato utile.

Hanno convenuto inoltre di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

## **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 dell'unità abitativa).

Il criterio di calcolo per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla Legge Regionale n. 21 del 06/08/1998 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 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.

### **ULTERIORI NORME**

#### **RELATIVE ALLE TABELLE VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE**

**(valide anche per i contratti per usi transitori abitativi e per i contratti per studenti universitari)**

- A. Nelle zone di pregio, se l'unità immobiliare è priva di servizio igienico interno, il canone di locazione viene calcolato coi criteri generali relativi all'area in cui insiste l'immobile (quindi come se l'immobile non fosse all'interno della microzona di pregio).
- B. Per tutte le aree, escluse le zone di pregio, alle superfici calcolate utilizzando i criteri stabiliti dall'accordo:
  - per gli alloggi con superficie fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del **30%**;
  - per gli alloggi con superficie da 42 mq e fino a 51 mq, sarà applicata una maggiorazione del **25%**;
  - per gli alloggi con superficie da 52 mq e fino ai 67 mq, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del **20%**.;
  - il canone per gli alloggi tra i 68 e gli 80 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di 67 mq comprensivo della maggiorazione del **20%**
- C. Per tutte le aree, escluse le zone di pregio, per gli immobili costruiti negli ultimi 8 anni prima della stipulazione del contratto di locazione, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati **fino al 20% massimo**.
- D. Per tutte le aree, escluse le zone di pregio, gli alloggi che nei dieci anni che precedono la stipulazione del

contratto di locazione siano stati oggetto di ristrutturazione (pavimentazioni, servizi igienici/cucina, infissi, ecc) oppure che siano inseriti in stabili per i quali siano state ristrutturate le parti comuni, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati **fino ad un massimo del 10%**.

Le spese sostenute per i lavori eseguiti sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni:

- potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo
- dovranno essere comprovate dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone di locazione così come calcolate.

È necessario che tale maggiorazione venga espressamente motivata nel contratto e l'accordo prevede che la stessa abbia validità esclusivamente se il contratto venga sottoscritto e vidimato da un rappresentante delle Associazioni degli inquilini e da un rappresentante delle Associazioni dei proprietari firmatarie dell'accordo territoriale che, con tale sottoscrizione certificheranno la correttezza delle maggiorazioni previste. (Allegato 9 dell'accordo territoriale e del presente documento)

E. Per tutte le aree, escluse le zone di pregio, in base al maggiore o minore presumibile consumo energetico necessario e in particolare alla classificazione energetica risultante dall'APE, il canone mensile complessivo sarà oggetto delle seguenti variazioni:

- Per le classi energetiche **A-B-C** il canone mensile complessivo potrà essere **aumentato del 5%**
- Per le classi energetiche **D-E** il canone mensile complessivo rimarrà **invariato**
- Per le classi energetiche **F-G-NC** il canone mensile complessivo sarà **ridotto del 5%**

La maggiorazione prevista per le classi energetiche A - B - C non potrà essere sommata alla maggiorazione prevista (al punto C) per gli stabili costruiti negli ultimi 8 anni prima della stipulazione del contratto.

F. Per tutte le aree, escluse le zone 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, il canone mensile complessivo, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del **5% massimo**. L'acquisto dell'arredo dovrà essere comprovato da documentazione sia fiscale che fotografica.

Anche tale maggiorazione deve essere espressamente motivata nel contratto e l'accordo prevede che la stessa abbia validità esclusivamente se il contratto venga sottoscritto e vidimato da un rappresentante delle Associazioni degli inquilini e da un rappresentante delle Associazioni dei proprietari firmatarie dell'accordo territoriale che, con tale sottoscrizione certificheranno la correttezza delle maggiorazioni previste. (Allegato 9 dell'accordo territoriale e del presente documento)

G. 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 mensile complessivo potrà essere maggiorato del **2,5% massimo**.

H. Per i contratti stipulati ai sensi dell' art. 2 comma 3 della Legge 431/98 (contratti agevolati di durata pari a 3, 4, 5, 6 anni + 2 anni) 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 3, il canone mensile complessivo, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del **2,5% massimo**.

**Le maggiorazioni di cui ai punti precedenti potranno essere tra di loro sommate, tranne dove espressamente non consentito (es: punto E).**

L'accordo ha previsto che il canone di locazione, definito e concordato dalle parti, venga **aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT**, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente e che l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta formulata al conduttore con lettera raccomandata.

## **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 431/2019 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 10 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento*)

## **CONTRATTO TIPO:**

Per la stipulazione dei contratti di locazione di cui al presente capitolo si dovrà utilizzare esclusivamente il contratto tipo previsto all'allegato A del D.M. 16 gennaio 2017. (*Allegato 4 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.

## 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. 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. 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 e/o convivenza;
- ⇒ Matrimonio 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 specificate 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.

**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 13 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 10 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento*)

### **CONTRATTO TIPO:**

Per la stipulazione dei contratti di locazione di cui al presente capitolo si dovrà utilizzare esclusivamente il contratto tipo previsto all'allegato B del D.M. 16 gennaio 2017. (*Allegato 5 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento*).



# 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 specificate 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.

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:**

Si richiama integralmente quanto esposto nel capitolo I

### **CONTRATTO TIPO:**

Per la stipulazione dei contratti di locazione di cui al presente capitolo si dovrà utilizzare esclusivamente il contratto tipo previsto all'allegato C del D.M. 16 gennaio 2017. (*Allegato 6 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento*)

## CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO (da parte di persone fisiche – privati)

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

Il Comune di Torino, con propria delibera, s’impegna a considerare queste locazioni con l’aliquota IMU della prima casa, in quanto abitata anche dal locatore.

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.

<b>TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI</b>	
1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq ciascuno
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq ciascuno
5 o più inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq ciascuno

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).

## CAPITOLO V

### CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI (da parte di persone fisiche – privati)

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 questo tipo di locazione sarà considerato un elemento utile al calcolo del canone la presenza del collegamento ad internet.

Per questa tipologia di contratto non potrà essere applicata alcuna maggiorazione del canone prevista dall'accordo, 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.

Il Comune di Torino, con propria delibera, si è impegnato a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU della prima casa, in quanto abitata anche dal locatore.

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 ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI

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

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. 8 dell'Accordo Territoriale del Comune di Torino e del presente documento*).

## CAPITOLO VI

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

In sede di sottoscrizione dell'accordo, le associazioni firmatarie hanno convenuto sulla necessità, 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, riguardante compagnie assicurative, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici, soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà, concordando quindi che, in un periodo non superiore all'anno dalla stipula dell'accordo territoriale, avrebbero provveduto alle definizioni dei necessari parametri e disposizioni contrattuali.

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

Le associazioni firmatarie dell'accordo hanno convenuto, uniformandosi alla fattispecie di cui all'art. 1 comma 6 del DM 62 del 15/03/2017, sulla possibilità di stipulare contratti di locazione - regolati dall'art. 2 comma 3 della Legge 431/98 (contratti agevolati di cui al capitolo I) - stipulati in qualità di parte conduttrice da Imprese / Associazioni di Imprese / datori di lavoro e da Associazioni / Cooperative Sociali / Onlus 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
- ⇒ al soddisfacimento di **esigenze abitative di immigrati comunitari ed extra-comunitari**, per quanto attiene alle Associazioni Onlus che si occupano di immigrazione
- ⇒ al soddisfacimento di **esigenze abitative di famiglie e/o persone inserite in progetti** di inclusione sociale e/o segnalate dal comune (*facoltà prevista dall'Accordo Integrativo depositato in Comune il 21/03/2019*)

Le associazioni firmatarie dell'accordo hanno convenuto che nella locazione "**fruitore**" - utilizzata nel comma 6 dell'art. 1 del citato Decreto Ministeriale - debba intendersi che il fruitore, quindi intestatario del contratto quale parte conduttrice, sarà l'Associazione di Impresa, l'Impresa, il datore di lavoro o la Onlus.

Nel contratto di locazione dovrà essere resa esplicita la destinazione dell'unità immobiliare ed il contratto sarà valido solo se sottoscritto e vidimato da un rappresentante delle Associazioni inquilini e da un rappresentante delle Associazioni dei proprietari firmatarie dell'Accordo Territoriale con la Città di Torino.

In conseguenza di quanto sopra, in tali tipologie di contratti, all'interno degli stessi devono essere inserite le seguenti clausole:

### **1. CONTRATTI DI LOCAZIONE CON IMPRESA, ASSOCIAZIONI DI IMPRESE, DATORE DI LAVORO**

#### **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.

La conduttrice-fruitrice 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-fruitrice 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-fruitrice 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 DI LOCAZIONE CON ASSOCIAZIONE / COOPERATIVA SOCIALE / ONLUS

### 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'Associazione ONLUS \_\_\_\_\_.

L'Associazione ONLUS 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.

E' comunque fatto espresso divieto di sublocazione anche parziale.

La Onlus, denominata conduttrice 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-vengono 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) La conduttrice-fruitrice 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.

## REVISIONE DELL'ACCORDO

L'Accordo Territoriale di Torino a cui il presente vademecum fa riferimento, **resterà in vigore fino a quando non sarà stato stipulato, tra le associazioni rappresentative, nuovo accordo territoriale** che si renda in futuro necessario per adeguare i criteri e i parametri a nuovo decreto ministeriale che venga emanato in recepimento di nuova Convenzione nazionale; è stato previsto che esso potrà inoltre, di comune intesa tra le parti firmatarie, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base dell'accordo medesimo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o comunque quando, in generale, le associazioni firmatarie lo ritengano necessario.

## REVISIONE DEI CANONI

Le Associazioni firmatarie dell'accordo territoriale hanno convenuto che, nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma dell'accordo, su iniziativa anche di una sola 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.

## CONTRATTI DI LOCAZIONE FRAZIONATA

**(a differenza della locazione parziale, non prevedono la convivenza con il locatore)**

Le parti sottoscrittrici dell'accordo territoriale hanno convenuto 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 originariamente definito parte locatrice 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 a mente della tabella prevista dall'accordo del 28/12/2017 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 ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI

Max 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq ciascuno
Max 6 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq ciascuno
Max 8 inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq ciascuno

E' 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.

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 nell'accordo del 28/12/2017.

# CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

Fermo restando che l'assistenza da parte delle associazioni di categoria nella fase di formazione del contratto resta facoltativa, i contratti stipulati ai sensi dell'accordo territoriale dovranno contenere la certificazione di congruità dei parametri di cui all'Allegato 9 dell'accordo e del presente documento.

In tema di certificazione, si precisa che le associazioni firmatarie dell'accordo bilateralmente potranno attestare la congruità del contratto, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e che l'attestazione bilaterale delle associazioni firmatarie è resa obbligatoria ove espressamente previsto nel capitolo dell'accordo denominato "Ulteriori norme relative alla tabella valori minimi e massimi del canone di locazione", norme che nel presente documento sono state riportate, per comodità di lettura, all'interno del capitolo I.

## **RISOLUZIONE AGENZIA ENTRATE**

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 31/E del 20 aprile 2018, afferma che per i contratti "non assistiti" (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."



# IMU 2020 - COMUNICAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

Il Comune di Torino, con il nuovo 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**".

La comunicazione deve essere presentata esclusivamente con riferimento alla variazione dell'utilizzo degli immobili in base alla casistica riportata in appendice.

La comunicazione deve essere fatta **una sola volta** per singola fattispecie e vale, anche per gli anni successivi, fino al permanere delle condizioni e restano ferme le comunicazioni presentate ai fini IMU e TASI in quanto compatibili, per cui non è necessario comunicare. ad esempio, la permanenza di una locazione a canone concordato già segnalata nell'anno antecedente.

Non occorre inoltre comunicare le unità abitative locate a titolo di abitazione (non per studenti universitari) 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 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 31 dicembre dell'anno 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/tributi-imposte>

La comunicazione può essere presentata direttamente dall'interessato oppure da un delegato. A tal fine il Comune ha predisposto un modello di delega con cui il cliente dello studio può delegare un qualunque collaboratore, purché in possesso delle credenziali di accesso a Torinofacile, all'esecuzione di tale adempimento.

Occorre pertanto che la delega venga rilasciata allo studio \_\_\_\_xx\_\_\_\_ nella persona di \_\_\_\_xx\_\_\_\_ che fisicamente curerà l'adempimento.

⇒ <http://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"
- non occorre necessariamente indicare il Piano oppure il codice NUI (numero dell'unità immobiliare riportato sulla targhetta affissa sullo stipite esterno di accesso all'alloggio – desumibile dal documento di pagamento TARI periodicamente inviato da Soris)
- occorre, a seconda delle casistiche, allegare i documenti richiesti esclusivamente in formato pdf.

## CASISTICA DI UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

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. <b>Occorre allegare la copia della certificazione di ricovero in struttura.</b>	esente
J	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. <b>Occorre allegare la copia della certificazione di ricovero in struttura</b>	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). <b>Allegare copia certificazione di congruità dei parametri timbrata da LO.CA.RE.</b>	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). <b>Allegare copia certificazione di congruità dei parametri rilasciata da un soggetto firmatario degli Accordi Territoriali</b>	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. <b>Allegare copia certificazione di congruità dei parametri rilasciata da un soggetto firmatario degli Accordi Territoriali</b>	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. <b>Allegare copia del contratto di locazione o di comodato registrati</b>	8,60
2	Unità immobiliare oggetto di occupazione abusiva subordinata alla presentazione di copia della denuncia di occupazione alle autorità di pubblica sicurezza. <b>Allegare copia della denuncia di occupazione alle autorità di pubblica sicurezza</b>	Base imponibile ridotta del 50%
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
10	Immobili posseduti da soggetti di cui all'articolo 87, 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) regolarmente registrati all'anagrafe unica istituita presso l'Agenzia delle Entrate, concessi a titolo gratuito con contratto di comodato registrato e destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, degli scopi istituzionali del soggetto comodatario per le attività di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, articolo 7, comma 1, lettera i). <b>Allegare contratto di comodato registrato</b>	esente

# AGEVOLAZIONI FISCALI APPLICABILI

## IMU

Con il riordino dell'IMU a seguito della soppressione della TASI, operato dai commi 738 – 783 art. 1 L.27.12.2019 n.160 i comuni possono deliberare un nuovo regolamento e variare le aliquote per l'anno 2020.

Le aliquote previste, con deliberazione del 28.9.2020, dalla Città di Torino per l'anno 2020 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) 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.

## 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 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 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
- 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 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 locate 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 locate 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 locate 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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	Nessuna riduzione	10% <sup>2</sup>	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) <sup>3</sup>		Riduzione del 30% della base imponibile	10%	Riduzione del 30% della base imponibile	Possibili specifiche agevolazioni (residenza del conduttore)	Riduzione del 25% dell'aliquota

1. 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.

2. Circ. Agenzia delle Entrate 7.4.2017 n.8 § 1.1

3. 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.

# 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 nell'anno. La registrazione dei contratti di locazione 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% 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% del corrispettivo complessivo). 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% 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.**

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, anche per così ottemperare 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 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.

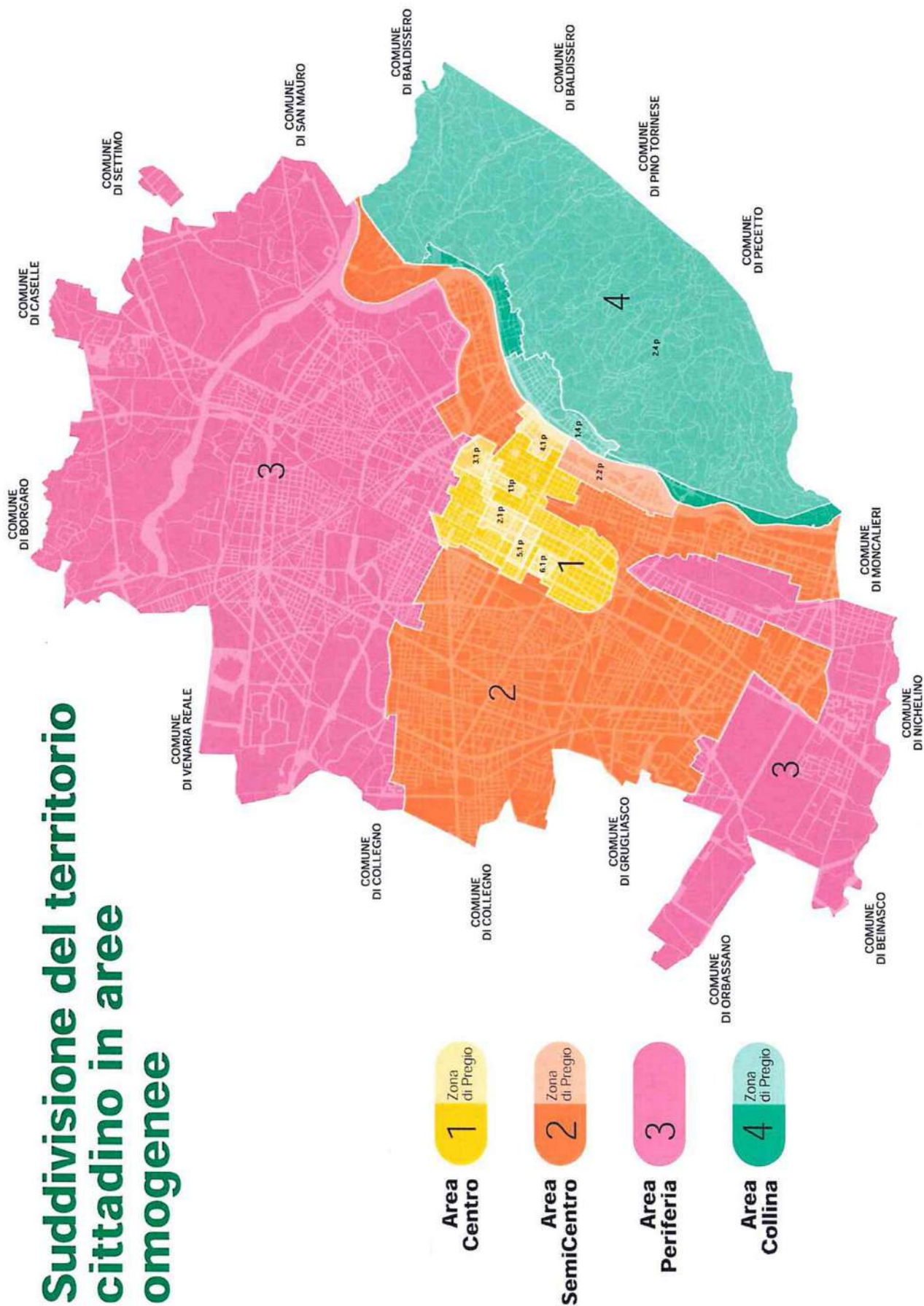
Per ogni copia da registrare, l'imposta di bollo è pari a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

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 con addebito su c/c bancario o postale.

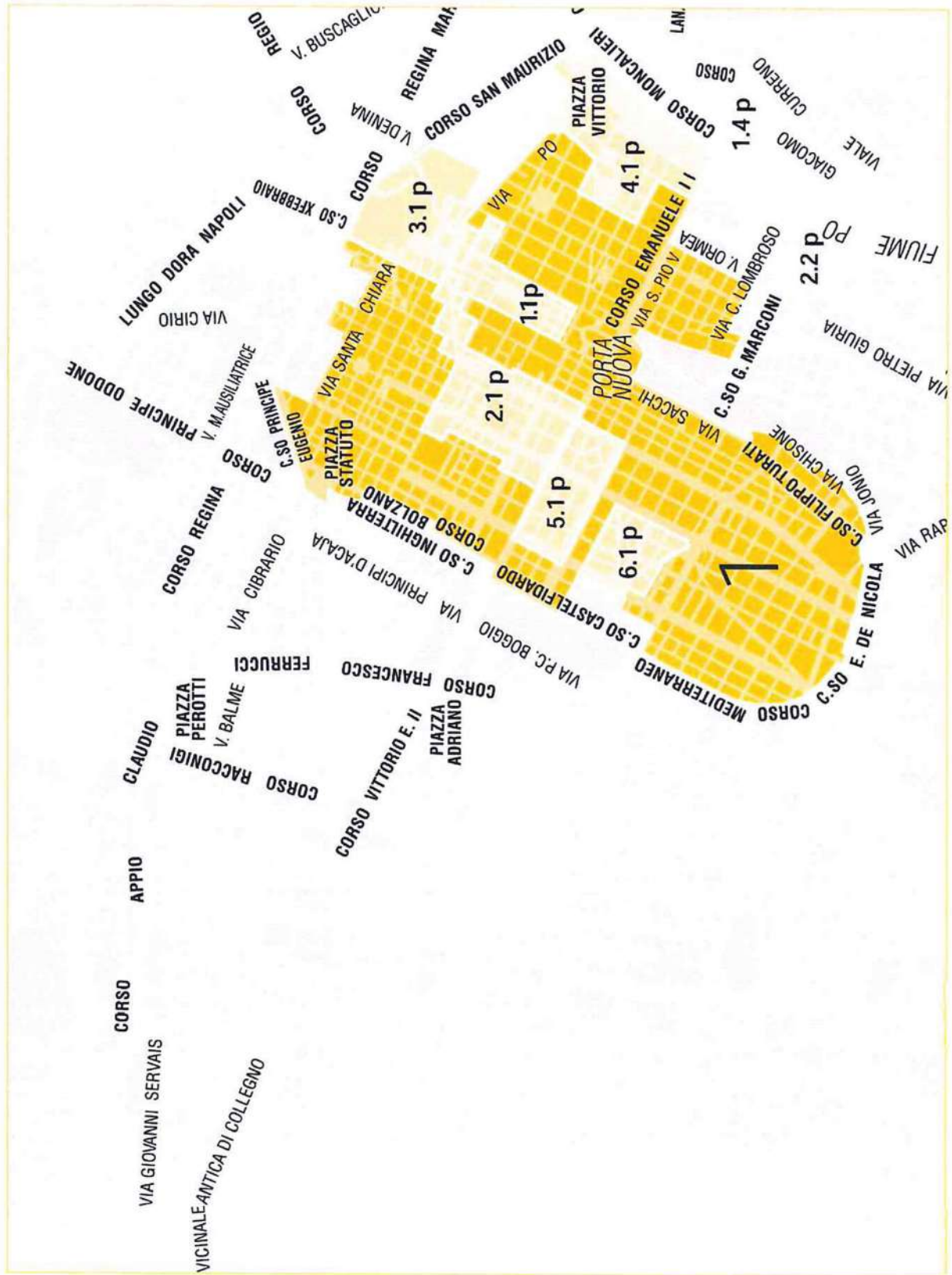
# ALLEGATI

- Allegato 1.** Cartografie e individuazione testuale delle aree omogenee (l'elenco viario completo è reperibile online sul sito [www.fimaatorino.it](http://www.fimaatorino.it))  
*PAGINA 23*
- Allegato 2.** Tabella dei valori minimi e massimi del canone di locazione - contratti concordati ordinari, contratti per usi abitativi transitori, contratti di locazione parziale di natura transitoria  
*PAGINA 32*
- Allegato 3.** Tabella dei valori minimi e massimi del canone di locazione - contratti di locazione a studenti universitari e locazione parziale a studenti universitari  
*PAGINA 33*
- Allegato 4.** Contratto tipo - locazione abitativa agevolata  
*PAGINA 34*
- Allegato 5.** Contratto tipo - locazione abitativa di natura transitoria  
*PAGINA 39*
- Allegato 6.** Contratto tipo - locazione abitativa per studenti universitari  
*PAGINA 44*
- Allegato 7.** Contratto tipo - locazione abitativa parziale di appartamento di natura transitoria  
*PAGINA 49*
- Allegato 8.** Contratto tipo - locazione abitativa parziale di appartamento a studenti  
*PAGINA 53*
- Allegato 9.** Certificazione di congruità ai parametri di cui al presente accordo  
*PAGINA 57*
- Allegato 10.** Tabella ripartizione oneri accessori tra proprietari e inquilini  
*PAGINA 58*
- Allegato 11.** Aliquote IMU 2020 Comune di Torino  
*PAGINA 60*
- Allegato 12.** Dicitura per cedolare secca (da aggiungere al contratto o inviare come raccomandata)  
*PAGINA 61*

# Suddivisione del territorio cittadino in aree omogenee



# Area Centro 1

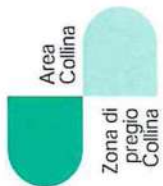
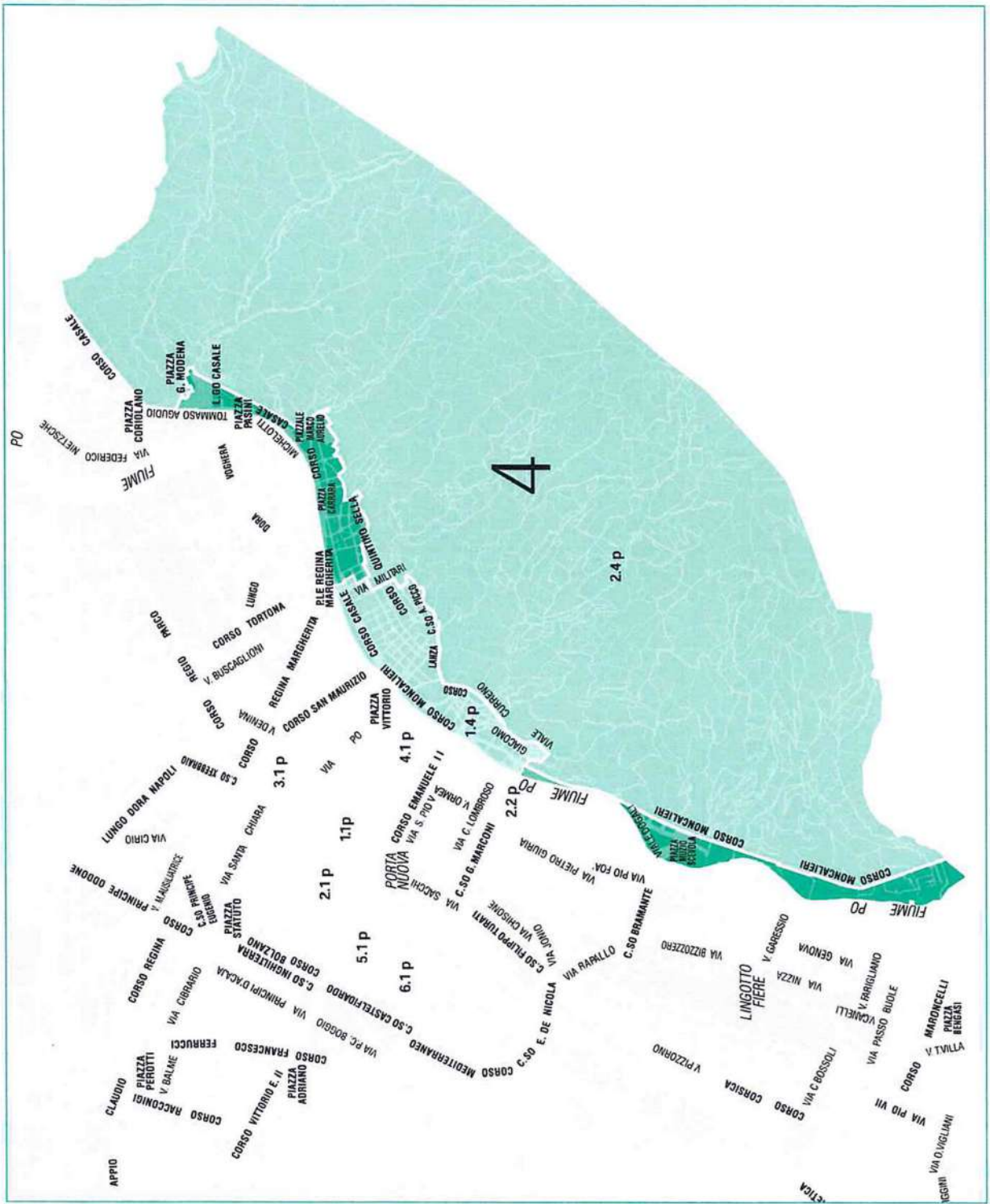








# Area Collina 4



# INDIVIDUAZIONE AREE OMOGENEE

(l'elenco viario completo è reperibile online sul sito [www.fimaatorino.it](http://www.fimaatorino.it))

## **AREA OMOGENEA 1 – “CENTRO”:**

Corso Principe Eugenio, corso Valdocco, via Santa Chiara, via delle Orfane, piazza Emanuele Filiberto, via Bellezia, via Egidi, via Porta Palatina, corso Regina Margherita, corso San Maurizio (civici pari), via Rossini, via Verdi, via Virginio, via Po, piazza Vittorio Veneto (civici dispari), via Bava, Ponte Vittorio Veneto, corso Moncalieri, Ponte Umberto I, corso Vittorio Emanuele II, via Ormea, via Lombroso, via Sant'Anselmo, corso Marconi, largo Marconi (lato corso Vittorio Emanuele II), via Nizza, via Assietta, via Sacchi, via Jonio, corso De Nicola, corso Mediterraneo, corso Einaudi, via Peano, via d'Ovidio, corso Duca degli Abruzzi, corso Montevecchio, corso Castelfidardo, corso Bolzano, via Bertola, via Santarosa, corso Inghilterra, piazza Statuto.

## **AREA OMOGENEA 2 – “SEMICENTRO”:**

### **PORZIONE A (zona est):**

corso Regio Parco, via Buscaglioni, lungo Dora Siena, lungo Dora Voghera, Parco suor Giovanna Michelotti, (lungo Dora Riparia/confluenza con il fiume Po), (sponde del fiume Po), corso Casale, piazza Coriolano, via Agudio, piazza Pasini, corso San Maurizio (civici pari), via Bava, piazza Vittorio Veneto (civici dispari), via po, via Virginio, via Verdi, via Rossini, via Denina, lungo Dora Savona;

### **PORZIONE B (zona ovest):**

strada Vicinale antica di Collegno, via Servais, corso Appio Claudio, corso Svizzera, via Fabrizi, via Fiano, via Balme, corso Tassoni, via Cibrario, piazza Statuto, corso Inghilterra, via Santarosa, via Bertola, corso Bolzano, via Cibrario, corso Vittorio Emanuele II, corso Castelfidardo, corso Montevecchio, corso Duca degli Abruzzi, via d'Ovidio, via Peano, corso Einaudi, corso Mediterraneo, corso De Nicola, via Jonio, via Sacchi, via Assietta, via Nizza, largo Marconi (lato corso Vittorio Emanuele II), corso Marconi, via Sant'Anselmo, via Lombroso, via Ormea, Ponte Umberto I, corso Moncalieri, corso Sicilia, Ponte Balbis, (sponde del fiume Po), confine comunale sud/Comune di Moncalieri, via Villa, via Passo Buole, via Canneli, via Farigliano, via Nizza, via Baiardi, via Bizzozzero, via Demonte, via Alassio, via Rapallo, corso Unione Sovietica, via De Cristofori, via Tunisi, via Pizzorno, corso Corsica, via Bossoli, via PioVII, via Vigliani, via Formiggini, via Barbera, piazza Caio Mario, corso Tazzoli, via Frattini, via Nallino, via Demargherita, via Pinchia, via Biscarra, via Induno, confine comunale ovest/Comune di Grugliasco, strada Vicinale antica di Grugliasco, strada Vicinale della Pronda, confine comunale ovest/Comune di Collegno.

## **AREA OMOGENEA 3 – “CORONA” PORZIONE A (zona nord):**

### **PORZIONE A (zona nord):**

Confine comunale ovest/Comune di Collegno, strada di Druento, confine comunale ovest/Comune di Venaria Reale, confine comunale nord/Comune di Borgaro, confine comunale nord/Comune di Caselle, confine comunale est/Comune di Settimo, confine comunale est/Comune di San Mauro, (sponde del torrente Dora Riparia/confluenza con il fiume Po), lungo Dora Voghera, lungo Dora Siena, via Buscaglioni, corso Regio Parco, lungo Dora Savona, via Denina, corso San Maurizio, corso Regina Margherita, via Porta Palatina, via Egidi, via Santa Chiara, via Bellezia, piazza Emanuele Filiberto, corso Valdocco, corso Principe Eugenio, via Cibrario, corso Tassoni, via Balme, via Fiano, via Fabrizi, corso Svizzera, corso Appio Claudio, via Servais, via Berruti, strada Vicinale antica di Collegno;

### **PORZIONE B (zona sud):**

strada Comunale del Portone, confine comunale ovest/Comune di Grugliasco, corso Tazzoli, via Induno, via Biscarra, via

---

Pinchia, via Demargherita, via Nallino, via Frattini, corso Unione Sovietica, piazzale Caio Mario, via Barbera, via Formiggini, via Pio VII, via Bossoli, corso Corsica, via Pizzorno, via Tunisi, via De Cristofori, via Rapallo, via Alassio, via Demonte, via Bizzozzero, via Nizza, via Farigliano, via Canelli, via Passo Buole, via Villa, confine comunale sud/Comune di Nichelino, confine comunale sud/Comune di Beinasco, confine comunale ovest/Comune di Orbassano, confine comunale ovest/Comune di Grugliasco

#### **AREA OMOGENEA 4 – “COLLINA”:**

confine comunale est/Comune di Baldissero, confine comunale est/Comune di Pino Torinese, confine comunale est/Comune di Pecetto, confine comunale sud/Comune di Moncalieri, (sponde del fiume Po), Ponte Balbis, corso Sicilia, corso Moncalieri, Parco suor Giovanna Michelotti, piazza Pasini, via Agudio, piazza Coriolano, corso Casale.

#### **AREE DI PREGIO 1.1 p:**

da via Monte di Pietà ang. Via XX Settembre a via Monte di Pietà ang. Via Viotti; da via Viotti ang. Via Monte di Pietà a via Viotti ang. Piazza Castello; da piazza Castello ang. Via Viotti a piazza Castello ang. Via Roma; da via Roma ang. Piazza Castello a via Roma ang. Via Battisti; da via Battisti ang. Via Roma a via Battisti ang. Via Bogino; da via Bogino ang. Via Battisti a via Bogino ang. Via Principe Amedeo; da via Principe Amedeo ang. Via Bogino a via Principe Amedeo ang. Via Accademia delle Scienze; da via Accademia delle Scienze ang. Via Principe Amedeo a via Accademia delle Scienze ang. Via Maria Vittoria; da via Maria Vittoria ang. Via Accademia delle Scienze a via Maria Vittoria ang. Via Lagrange; da via Lagrange ang. Via Maria Vittoria a via Lagrange ang. Via Gramsci; da via Gramsci ang. Via Lagrange a via Gramsci ang. Via XX Settembre; da via XX Settembre ang. Via Gramsci a via XX Settembre ang. Via Monte di Pietà.

#### **AREA DI PREGIO 2.1 p:**

da via Cernaia ang. Via Avogadro a via Cernaia ang. Via Botero; da via Botero ang. Via Cernaia a via Botero ang. Via Bertola; da via Bertola ang. Via Botero a via Bertola ang. Via San Francesco d'Assisi; da via San Francesco d'Assisi ang. Via Bertola a via San Francesco d'Assisi ang. Via Monte di Pietà; da via Monte di Pietà ang. Via San Francesco d'Assisi a via Monte di Pietà ang. Via dei Mercanti; da via dei Mercanti ang. Via Monte di Pietà a via dei Mercanti ang. Via Barbaroux; da via Barbaroux ang. Via dei Mercanti a via Barbaroux ang. Via Micca; da via Micca ang. Via Barbaroux a via Micca ang. Via Viotti; da via Viotti ang. Via Micca a via Viotti ang. Via Monte di Pietà; da via Monte di Pietà ang. Via Viotti a via Monte di Pietà ang. Via XX Settembre; da via XX Settembre ang. Via Monte di Pietà a via XX Settembre ang. Via Bertola; da via Bertola ang. Via XX Settembre a via Bertola ang. San Tommaso; da via San Tommaso ang. Via Bertola a via San Tommaso ang. Via Santa Teresa; da via Santa Teresa ang. Via San Tommaso a via Santa Teresa ang. Via San Francesco d'Assisi; da via San Francesco d'Assisi ang. Via Santa Teresa a via San Francesco d'Assisi ang. Via dell'Arcivescovado; da via dell'Arcivescovado ang. Via San Francesco d'Assisi a via dell'Arcivescovado ang. Via don Minzoni; da via don Minzoni ang. Via dell'Arcivescovado a via don Minzoni ang. Corso Matteotti; da corso Matteotti ang. Via don Minzoni a corso Matteotti ang. Via Parini; da via Parini ang. Corso Matteotti a via Parini ang. Corso Vittorio Emanuele II; da corso Vittorio Emanuele II ang. Via Parini a corso Vittorio Emanuele II ang. Via Avogadro; da via Avogadro ang. Corso Vittorio Emanuele II a via Avogadro ang. Corso Matteotti; da corso Matteotti ang. Via Avogadro a corso Matteotti ang. Via Papacino; da via Papacino ang. Corso Matteotti a via Papacino ang. Via Promis; da via Promis ang. Via Papacino a via Promis ang. Via Avogadro; da via Avogadro ang. Via Promis a via Avogadro ang. Via Cernaia.

#### **AREA DI PREGIO 3.1 p:**

da via XX Settembre ang. Via Micca a via XX Settembre ang. Corso Regina Margherita; da corso Regina Margherita

---

ang. Via XX Settembre a corso Regina Margherita ang. Corso San Maurizio; da corso San Maurizio ang. Corso Regina Margherita a corso San Maurizio ang. Via Rossini; da via Rossini ang. Corso San Maurizio a via Rossini ang. Via Verdi; da via Verdi ang. Via Rossini a via Verdi ang. Via Virginio; da via Virginio ang. Via Verdi a via Virginio ang. Via Po; da via Po ang. Via Virginio a via Po ang. Via Carlo Alberto; da via Carlo Alberto ang. Via Po a via Carlo Alberto ang. Via Battisti; da via Battisti ang. Via Carlo Alberto a via Battisti ang. Via Roma; da via Roma ang. Via Battisti a via Roma ang. piazza Castello; da piazza Castello ang. Via Roma a piazza Castello ang. Via Barbaroux; da via Barbaroux ang. Piazza Castello a via Barbaroux ang. Via XX Settembre.

#### **AREA DI PREGIO 4.1 p:**

da piazza Vittorio Veneto ang. Via Po a piazza Vittorio Veneto ang. Via Bava; da via Bava ang. Piazza Vittorio Veneto a via Bava ang. Corso San Maurizio; da corso San Maurizio ang. Via Bava a corso San Maurizio ang. Lungo Po Cadorna; da lungo Po Cadorna ang. Corso San Maurizio a corso Casale ang. Via Santarosa; da corso Casale ang. Via Santarosa a piazza Gran Madre di Dio; da piazza Gran Madre di Dio ang. Corso Casale a piazza Gran Madre di Dio ang. Corso Moncalieri; da corso Moncalieri ang. Piazza Gran Madre di Dio a corso Moncalieri ang. Ponte Umberto I; da Ponte Umberto I ang. Corso Moncalieri a ponte Umberto I ang. Corso Cairoli; da corso Vittorio Emanuele II ang. Corso Cairoli a corso Vittorio Emanuele II ang. Via della Rocca; da via della Rocca ang. Corso Vittorio Emanuele II a via della Rocca ang. Via Mazzini; da via Mazzini ang. Via della Rocca a via Mazzini ang. Via San Massimo; da via San Massimo ang. Via Mazzini a via San Massimo ang. Via Giolitti; da via Giolitti ang. Via San Massimo a via Giolitti ang. Via Plana; da via Plana ang. Via Giolitti a via Plana ang. Piazza Vittorio Veneto; da piazza Vittorio Veneto ang. Via Plana a piazza Vittorio Veneto ang. Via Po.

#### **AREA DI PREGIO 5.1 p:**

da corso Vittorio Emanuele II ang. Corso Duca degli Abruzzi a corso Vittorio Emanuele II ang. Corso Re Umberto I; da corso Re Umberto I ang. Corso Vittorio Emanuele II a corso Re Umberto I ang. Corso Stati Uniti; da corso Stati Uniti ang. Corso Re Umberto I a corso Stati Uniti ang. Corso Duca degli Abruzzi; da corso Duca degli Abruzzi ang. Corso Stati Uniti a corso Duca degli Abruzzi ang. Corso Vittorio Emanuele II.

#### **AREA DI PREGIO 6.1 p:**

da corso Montevecchio ang. Corso Duca degli Abruzzi a corso Montevecchio ang. Corso Galileo Ferraris; da corso Galileo Ferraris ang. Corso Montevecchio a corso Galileo Ferraris ang. Corso Trento; da corso Trento ang. Corso Galileo Ferraris a corso Trento ang. Corso Arimondi; da corso Arimondi ang. Corso Trento a corso Arimondi ang. Corso Duca degli Abruzzi; da corso Duca degli Abruzzi ang. Corso Arimondi a corso Duca degli Abruzzi ang. Corso Montevecchio.

#### **AREA DI PREGIO 2.2 p:**

da corso Vittorio Emanuele II ang. Via Ormea a corso Vittorio Emanuele II ang. Ponte Umberto I; da Ponte Umberto I ang. Corso Vittorio Emanuele II a Ponte Umberto I ang. Corso Moncalieri; da corso Moncalieri ang. Ponte Umberto I a corso Moncalieri ang. Piazza Gran Madre di Dio; da piazza Gran Madre di Dio ang. Corso Moncalieri a corso Moncalieri ang. Ponte Balbis; da Ponte Balbis ang. Corso Moncalieri a Ponte Balbis ang. Corso Massimo d'Azeglio; da corso Bramante ang. Corso Massimo d'Azeglio a corso Bramante ang. Via Foà; da via Foà ang. Corso Bramante a via Foà ang. Via Tiziano; da via Tiziano ang. Via Foà a via Tiziano ang. Via Ormea; da via Ormea ang. Via Tiziano a via Ormea ang. Via Petitti; da via Petitti ang. Via Ormea a via Petitti ang. Via Giuria; da via Giuria ang. Via Petitti a via Giuria ang. Via Caluso; da via Caluso ang. Via Giuria a via Caluso ang. Via Ormea; da via Ormea ang. Via Caluso a via Ormea ang. Corso Vittorio Emanuele II.

### **AREA DI PREGIO 1.4 p**

da corso Casale ang. Piazza Borromini a piazza Borromini ang. Via Castelnuovo; da via Castelnuovo ang. Piazza Borromini a via Castelnuovo ang. Via Cinzano; da via Cinzano ang. Via Castelnuovo a via Cinzano ang. Corso Gabetti; da corso Gabetti ang. Via Cinzano a corso Gabetti ang. Via Moncalvo; da via Moncalvo ang. Corso Gabetti a via Moncalvo ang. Via Figlie dei Militari; da via Figlie dei Militari ang. Via Moncalvo a via Figlie dei Militari ang. Via Luisa del Carretto; da via Luisa del Carretto ang. Via Figlie dei Militari a via Luisa del Carretto ang. Strada del Cantello Inferiore; da strada del Cantello Inferiore ang. Via Luisa del Carretto a strada del Cantello Inferiore ang. A corso Picco; da corso Picco ang. Strada del Cantello Inferiore a corso Picco ang. Piazzale Villa della Regina; da piazzale Villa della Regina ang. Corso Picco a piazzale Villa della Regina ang. Corso Lanza; da corso Lanza ang. Piazzale Villa della Regina a corso Lanza ang. Viale Curreno; da viale Curreno ang. Corso Lanza a viale Curreno ang. Strada Consortile dell'Ospedale San Vito; da strada Consortile dell'Ospedale San Vito ang. Viale Curreno a strada Consortile dell'Ospedale San Vito ang. Corso Lanza; da corso Lanza ang. Strada Consortile dell'Ospedale San Vito a corso Lanza ang. Corso Moncalieri; da corso Moncalieri ang. Corso Lanza a corso Moncalieri ang. Lungo Po Sardegna; da lungo Po Sardegna ang. Corso Moncalieri a corso Moncalieri ang. Piazza Gran Madre di Dio; da piazza Gran Madre di Dio ang. Corso Moncalieri a piazza Gran Madre di Dio ang. Corso Casale; da corso Casale ang. Piazza Gran Madre di Dio a Parco suor Giovanna Michelotti; Parco suor Giovanna Michelotti (sponda destra del fiume Po) fino al Ponte Regina Margherita; da Parco suor Giovanna Michelotti ang. Ponte Regina Margherita a corso Casale ang. Corso Gabetti; da corso Gabetti ang. Corso Casale a corso Gabetti ang. Piazza Borromini.

### **AREA DI PREGIO 2.4 p**

corso Casale, Confine Comunale est (Comune di Baldissero), Confine Comunale est (Comune di Pino Torinese), Confine Comunale est (Comune di Pecetto), Confine Comunale sud (Comune di Moncalieri), corso Moncalieri, strada San Vito, viale Curreno, corso Lanza, corso Picco, strada del Cantello Inferiore, via Figli dei Militari, via Moncalvo, corso Gabetti, piazza Gozzano, via Vignale, via Casalborgone, corso Sella, strada Consortile del Lauro, via Lomellina, strada Tonello, corso Kossuth, corso Chieri, corso Casale, piazza delle Bande Nere, piazza Modena, strada Comunale del Cimitero di Sassi, via Agudio, piazza Coriolano.

# Allegato 2 | Tabella valori contratti agevolati e transitori

## TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN € MENSILI AL MQ UTILE (per contratti concordati ordinari, contratti per usi transitori, contratti di locazione parziale di natura transitoria)

### Particolari dotazioni dell'unità immobiliare:

1. Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto ad uso esclusivo o presenza di posto auto/motocicli scoperto in cortile condominiale ad uso esclusivo
2. Presenza di n. 1 cantina ad uso esclusivo
3. Presenza di sottotetto o soffitta ad uso esclusivo
4. Presenza di impianto di riscaldamento .
5. Comodità di salita (sufficiente un solo elemento dei quattro sottoelencati):
  - a. Stabili dotati di ascensore: SI, per tutti i piani
  - b. Stabili sprovvisti di ascensore: SI, fino al 1° piano compreso (2° ft)
  - c. Presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche
  - d. SI, per le mansarde con accesso ascensore al piano sottostante
6. Presenza di area verde condominiale
7. Presenza di impianto di condizionamento
8. Presenza di doppi servizi (di cui almeno uno completo ed il secondo dotato di almeno lavabo e wc)
9. Presenza di allacciamento alla rete gas
10. Presenza di porta blindata avente telaio metallico (non solo rinforzata o con sola serratura di sicurezza ad H)
11. Presenza, in tutte le aperture, di doppi vetri o vetri camera con l'affaccio verso l'esterno (sono esclusi i serramenti con affaccio su verande)
12. Presenza all'interno dell'unità di servizio igienico completo.
13. Presenza all'interno dell'alloggio di arredo cucina completo con frigorifero e lavatrice.
14. Vicinanze linea metropolitana (non oltre i 400 mt dalla fermata)
15. Presenza di impianto satellitare
16. Presenza di almeno un balcone / terrazzo verandato ma privo di elementi radianti
17. Presenza di impianto videocitofonico e/o di sorveglianza
18. Unità di oltre mq 100 o dotata di doppio ingresso su stesso piano

CONTRATTO 3+2 E TRANSITORIO	ALMENO 7 ELEMENTI 1a sub-fascia	5/6 ELEMENTI 2a sub-fascia	DA 0 A 4 ELEMENTI 3a sub-fascia
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 – COLLINARE	6,50-3,70	5,50-3,10	4,30-2,50
<b>CONTRATTO 4+2</b>			
ZONA 1 – CENTRO	6,60-3,80	5,80-3,20	4,70-2,60
ZONA 2 – SEMICENTRO	6,00-3,80	5,40-3,20	4,60-2,60
ZONA 3 – PERIFERIA	5,60-3,80	4,80-3,20	4,60-2,60
ZONA 4 – COLLINARE	6,60-3,80	5,60-3,20	4,40-2,60
<b>CONTRATTO 5+2</b>			
ZONA 1 – CENTRO	6,70-3,80	5,90-3,20	4,80-2,60
ZONA 2 – SEMICENTRO	6,10-3,80	5,50-3,20	4,70-2,60
ZONA 3 – PERIFERIA	5,70-3,80	4,90-3,20	4,20-2,60
ZONA 4 – COLLINARE	6,70-3,80	5,70-3,20	4,50-2,60
<b>CONTRATTO 6+2</b>			
ZONA 1 – CENTRO	6,90-3,90	6,00-3,30	4,90-2,70
ZONA 2 – SEMICENTRO	6,20-3,90	5,60-3,30	4,80-2,70
ZONA 3 – PERIFERIA	5,80-3,90	5,00-3,30	4,20-2,70
ZONA 4 – COLLINARE	6,90-3,90	5,80-3,30	4,60-2,70
<b>PREGIO (NO SUB-FASCE)</b>	<b>8,00-5,00</b> (qualora l'unità immobiliare non abbia servizio interno il canone viene calcolato coi criteri generali dell'area in cui insiste l'immobile)		



# Tabella valori contratti per studenti | Allegato 3

**TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN € MENSILI AL MQ UTILE**  
(per contratti di locazione concordati per studenti universitari e contratti di locazione parziale per studenti universitari di cui all'art. 5 commi 2 e 3 Legge 431/98)

## Particolari dotazioni dell'unità immobiliare:

1. Presenza di doppi servizi, oltre i 100 mq;
2. Disponibilità di almeno 14-18 mq a studente abitante;
3. Disponibilità di una camera singola per studente;
4. Ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (3 km di raggio); in caso di locazione 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 (è sufficiente un solo elemento dei quattro sottoelencati):
  - a. Stabili dotati di ascensore: SI, per tutti i piani
  - b. Stabili sprovvisti di ascensore: SI, fino al 1° piano compreso (2° ft)
  - c. Presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche
  - d. SI, per le mansarde con accesso ascensore al piano sottostante
7. Presenza di collegamento gratuito ad Internet.

	PRESENZA DI ALMENO 4 elementi	PRESENZA DI ALMENO 3 elementi	PRESENZA DI ALMENO 2 elementi
	1a sub-fascia	2a sub-fascia	3a sub-fascia
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 COLLINARE	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 del canone d'affitto sono quelli minimi della fascia di appartenenza.

# Allegato 4 | Locazione abitativa agevolata

## CONTRATTO DI 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,

**A)** 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.

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....

Prestazione energetica: .....

Sicurezza impianti: .....

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 delle parti 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 locato-  
re abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha  
riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto  
di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ulti-  
mo 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 28/12/2017 presso il Comune di Torino è convenuto in eu-  
ro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovve-  
ro 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 431/98, 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 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 (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 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 parte locatrice provvederà ad inviare diffida ad adempiere con un 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.

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

Torino, li .....

Il locatore.....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli **3** (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), **4** (Oneri accessori), **6** (Pagamento e 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 ALL'ALLEGATO 4

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 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, allegata 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 edili 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 in .....rate alle seguenti scadenze:*

- al .....euro .....*
- al .....euro .....*
- 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.

## **CONTRATTO DI 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 denomina-  
to/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.

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....

Prestazione energetica: .....

Sicurezza impianti: .....

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  
28/12/2017 presso il Comune di Torino ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra ..... in da-  
ta ..... **(7)** dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando:

**B)** Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del Decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge  
431/98 e dall'Accordo territoriale tra ..... depositato il ..... presso il Comune di .....,  
ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra ..... **(7)** in data ..... le parti concordano, assistite con il  
supporto - quanto al locatore da ..... in persona di ..... e  
quanto al conduttore da ..... in persona di ..... - che  
la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo:

#### **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 ..... ina-

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

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

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

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

### **Articolo 14 (Impianti)**

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



dempimento 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.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

#### **Articolo 4 (Canone)**

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato presso il Comune di Torino, sottoscritto tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini in data 28/12/2017 è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(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)

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: .....

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

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

Torino, 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 ALL'ALLEGATO 5

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 in .....rate alle seguenti scadenze:*

- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al .....euro .....
- 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.

# Allegato 6 | Locazione abitativa per studenti universitari

## 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.

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....

Prestazione energetica: .....

Sicurezza impianti: .....

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 28/12/2017 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 definito tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini e depositato il 28/12/2017 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'*Allegato C*.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente **(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 431/98. 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, qualunque 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 a 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

Altre clausole: .....  
.....  
.....

Letto, approvato e sottoscritto

Torino, 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 ALL'ALLEGATO 6

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 locarla 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. 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 in .....rate alle seguenti scadenze:*

- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al .....euro .....
- 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 \_\_\_\_\_, 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 28 dicembre 2017 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.

E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.

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

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

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

#### Articolo 7 (Pagamento, risoluzione)

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

#### Articolo 8 (Uso)

La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.

Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti.

#### Articolo 9 (Recesso del conduttore e del locatore)

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi \_\_\_\_\_ rispetto all'effettiva data di rilascio (*indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due*), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito.

Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni \_\_\_\_\_

rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (*indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi*).

In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari ad \_\_\_\_\_ mensilità del canone (*indicare l'importo della penale in relazione alla durata del contratto se da 3 a 6 mesi o da 6 a 18 mesi*).

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo.

Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso.

#### **Articolo 10 (Consegna)**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile.

#### **Articolo 11 (Modifiche e danni)**

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

#### **Articolo 12 (Assemblee)**

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

#### **Articolo 13 (Impianti)**

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali .

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

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione .

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### **Articolo 15 (Commissione di conciliazione)**

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai

due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

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

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

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 (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 DI NATURA TRANSITORIA PER STUDENTI

(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 28 dicembre 2017 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 conseguenti, 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 sua spettanza, pari alla metà.

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 venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque 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 richiamata legge n. 392/78.

### **Articolo 8 (Uso)**

La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere destinata esclusivamente 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 far 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 tra 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

A.R. o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi

rispetto all'effettiva data di rilascio (indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso 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 mani non inferiore a giorni

rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (indicare il termine di preavviso: giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi, 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 e degli arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui venne consegnata dal locatore ed 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 (legge n. 675/96).

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 (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 \_\_\_\_\_



# Certificazione di congruità dei parametri | Allegato 9

## 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)

hanno sottoscritto in data ...../...../..... un contratto di locazione agevolata ai sensi dell'art. ...., comma ..... della Legge n. 431/1998 per un appartamento sito in Torino all'indirizzo .....  
il cui canone annuo 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 € ..... (euro.....)

al quale sarà applicata una maggiorazione (o diminuzione) del:

- ⇒ .....% per .....
- ⇒ .....%per .....
- ⇒ .....%per .....
- ⇒ .....%per .....

(specificare maggiorazioni per certificazione energetica, lavori straordinari, arredamento, ecc)

Pertanto il canone massimo mensile corrisponde ad € ..... (euro.....)  
mensili in conformità all'Accordo depositato presso il Comune di Torino il 28/12/2017

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 28/12/2017*

ASSOCIAZIONE PROPRIETA' .....

SINDACATO INQUILINI .....

## Allegato 10 | Tabella Oneri Accessori

### ASCENSORE

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

### AUTOCLAVE

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

### IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

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

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

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

### IMPIANTI SPORTIVI

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

### IMPIANTO ANTINCENDIO

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

### IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C

### PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C

Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L
<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L
<b>PORTIERATO</b>	
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10% - C90%
Materiale per le pulizie	C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10% - C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10% - C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L
<b>PULIZIA</b>	
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
<b>SGOMBERO NEVE</b>	
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C

(C) CONDUTTORE

(L) LOCATORE

# Allegato 11 | Aliquote IMU 2020

La Città di Torino ha approvato in data 28.9.2020 le *aliquote IMU valide per l'anno 2020*.

Si ricorda che, a decorrere dal 1.1.2020, l'IMU è disciplinata dalla L. 160/2019 la quale ha abolito la IUC (imposta unica comunale) accorpando IMU e TASI.

Le novità, rispetto alla previgente disciplina, sono:

- l'abolizione della TASI e, conseguentemente, l'accorpamento delle precedenti aliquote IMU e TASI in un'unica aliquota,
- l'abrogazione dell'assimilazione ad abitazione principale dell'abitazione posseduta dal cittadino italiano residente all'estero iscritto all'AIRE, già pensionato nel rispettivo paese di residenza,
- l'assimilazione ad abitazione principale della casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli (e non più al coniuge separato) a seguito di provvedimento di separazione/divorzio. Pertanto non sarà più esentata l'abitazione assegnata al coniuge separato non affidatario dei figli (oppure nell'ipotesi in cui non ci siano figli),
- L'assoggettamento ad IMU, in luogo della TASI, degli immobili merce delle imprese,
- l'esclusione da imposta per le aree edificabili pertinenza di fabbricati esclusivamente se considerate come tali ai fini urbanistici ed accatastate unitariamente al fabbricato.

Le principali variazioni delle aliquote deliberate dalla città di Torino a seguito di tali modifiche sono:

<b>Casistica degli immobili</b>	<b>Aliquota 2020 (per mille)</b>	<b>Aliquota 2019 (per mille)</b>
Fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del DL 30.12.1993 n.557, convertito, con modificazioni, dalla L.26.2.1994 n.133	1,00	zero
Unità abitative (escluse le pertinenze) locate a titolo di abitazione alle condizioni stabilite dagli Accordi Territoriali in vigore ai sensi della L. 431/98, fatta eccezione per quelle messe a disposizione dell'Agenzia Sociale Comunale per la locazione e destinate a famiglie residenti, in emergenza abitativa e iscritte a Lo.Ca.Re: <ul style="list-style-type: none"><li>• art.2 co.3: a soggetti che le utilizzano come abitazione principale (con residenza anagrafica e dimora abituale)</li><li>• art.5 co.2: a studenti universitari fuori sede</li></ul>	4,31	5,31
Fabbricati costruiti e destinati dalle imprese costruttrici alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.	2,50 (IMU)	2,50 (TASI)
Unità abitative adibite possedute, a titolo di proprietà o usufrutto in Italia, da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, a condizione che non risultino locate o concesse in comodato.	10,60	zero

## **COMUNICAZIONE OBBLIGATORIA 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 sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali mentre le spese di bollo e di quietanza sono a carico del conduttore.

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

Il citato Decreto ha ridefinito alcune caratteristiche dei contratti stessi, aggiornando la modulistica di riferimento (i contratti-tipo allegati al presente vademecum) e introducendo alcune significative novità.

## 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 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.

## Comuni della Città Metropolitana in cui sono stati stipulati Accordi Territoriali

Ogni Comune utilizza suddivisioni e parametri differenti pertanto si consiglia di verificare sempre con attenzione il testo dell'accordo a cui si fa riferimento, anche in relazione alla data di pubblicazione, ai contratti tipo approvati e alla necessità, o meno, dell'attestazione da parte di una o due associazioni firmatarie.

### Accordi territoriali stipulati ai sensi del DM 30/12/2002 attualmente ancora in vigore:

PIANEZZA	15.391 abitanti	(in vigore da 21/10/2008)
SETTIMO TORINESE	46.965 abitanti	(in vigore da 17/03/2016)

### Accordi territoriali stipulati ai sensi del DM 16/01/2017:

BALDISSERO T.SE	3.689 abitanti	(in vigore da 01/02/2019)
BEINASCO	17.936 abitanti	(in vigore da 05/03/2019)
BRUINO	8.696 abitanti	(in vigore da 01/03/2019)
CHIERI	36.958 abitanti	(in vigore da 01/02/2019)
COLLEGNO	49.686 abitanti	(in vigore da 06/03/2019)
GRUGLIASCO	37.592 abitanti	(in vigore da 01/03/2019)
IVREA	23.442 abitanti	(in vigore da 01/05/2019)
LA LOGGIA	8.846 abitanti	(in vigore da 26/02/2019)
MONCALIERI	57.527 abitanti	(in vigore da 01/03/2019)
NICHELINO	47.494 abitanti	(in vigore da 12/03/2019)
PECETTO T.SE	4.045 abitanti	(in vigore da 01/02/2019)
PINEROLO	36.119 abitanti	(in vigore da 23/09/2019)
RIVALTA DI TORINO	20.068 abitanti	(in vigore da 01/03/2019)
RIVOLI	48.542 abitanti	(in vigore da 05/03/2019)
SANTENA	10.739 abitanti	(in vigore da 01/02/2019)
SAN MAURO T.SE	18.910 abitanti	(in vigore da 13/03/2019)
VENARIA REALE	33.564 abitanti	(in vigore da 07/03/2019)

Il presente elenco potrebbe non risultare esaustivo e non includere accordi stipulati successivamente alla stesura del presente vademecum.

Si consiglia, in ogni caso, la verifica dell'esistenza di accordi territoriali siglati dalle associazioni della proprietà e degli inquilini, e la loro vigenza, presso il Comune di competenza .



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

**TERZA EDIZIONE**  
**Aggiornata al 1 novembre 2020**

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**  
**Via Goffredo Casalis 33 10143 Torino**  
**Tel 011.4733030 | [info@fimaatorino.it](mailto:info@fimaatorino.it) | [www.fimaatorino.it](http://www.fimaatorino.it)**

