

### Allegato 1/a

COMUNE DI VARESE

## AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

*Confabitar*  
www.confabitar.com  
e-mail: info@confabitar.com

Accordo ferrierale dei Comuni AIA della Provincia di Varese per i Contratti di Locazione a Canone Concordato

CONTABILARE - ASSOCASA

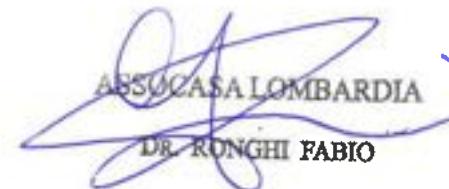
|  |                              |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Località Capolago – Cartabbia – Busto Inferiore<br>A Nord: V.le Europa<br>A Est: Via Gasparotto  | Giallo scuro<br>Periferia    | 9,09  | 10,21 | 8,70  | 10,00 | 8,40  | 9,80  | 8,20  | 9,50  |
| D6<br>Località Bizzozzero<br>Località San Carlo – Busteeche<br>A Nord: V.le Borri, Via Guzzi, ENM<br>A Est: L'Unie Olona<br>A Ovest: FESS                      | D6 Giallo scuro<br>Periferia | 9,09  | 10,21 | 8,70  | 10,00 | 8,40  | 9,80  | 8,20  | 9,50  |
| D7<br>Località San Fermo<br>Località Valle Olona<br>A Ovest: Via R. Vanetti, Via Janmoretti<br>A Sud: Via Dalmazia, Via Peschiera                              | D7 Giallo scuro<br>Periferia | 9,09  | 10,21 | 8,70  | 10,00 | 8,40  | 9,80  | 8,20  | 9,50  |
| D8<br>Località Giubiano<br>Località Belforte<br>A Nord: Via Dalmazia<br>A Est: Via Peschiera, Via Friuli, ENM<br>A Sud: Via gozzi<br>A Ovest: V.le Borri, FESS | D8 Giallo scuro<br>Periferia | 9,09  | 10,21 | 8,70  | 10,00 | 8,40  | 9,80  | 8,20  | 9,50  |
| D9<br>Località Masnago   | D9 Rossa<br>Periferia        | 10,90 | 13,26 | 10,75 | 13,00 | 10,55 | 12,80 | 10,35 | 12,60 |
| D 10<br>Località Belforte<br>Valganna  | D10 Marzapane<br>Periferia   | 10,46 | 10,80 | 10,10 | 10,60 | 9,95  | 10,30 | 9,70  | 10,10 |
| D12<br>Località Sacro Monte<br>Località Campo dei Fiori (a Sud)<br>Località Rasa<br>Località Bregazzana<br>Via Cappella, Via Bregazzana                        | D12 Rosso<br>Periferia       | 9,80  | 10,48 | 9,50  | 10,20 | 9,30  | 10,00 | 9,20  | 9,80  |
| Zona rurale – colline di Varese  | R3 Verde chiaro              |       |       |       |       |       |       |       |       |

**Confabitare**  
Sede Provinciale Varese  
21013 GALLARATE (VA)  
tel. 03860121

**ASSOCIAZIONE  
DI RONCHI FABIO**  
ASSOCIAZIONE  
LOMBARDIA

Extrambi

\* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO



Allegato 1/a

## COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

## AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

| AREA OMOGENEA  | ZONA                   | Min mercato* | Max mercato* | A) MIN. | A) MAX. | B) MIN. | B) MAX. | C) MIN. | C) MAX. |
|--|------------------------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Via Volta, Via Zappelini, Vle Duce d'Aosta, Via A. da Giussano, Via Mazzini, Pza Manzoni                               | B1 Centro Rosso        | 7,70         | 13,22        | 7,40    | 12,60   | 7,30    | 12,20   | 6,90    | 11,80   |
| Via Donizetti, C.so Italia, FESS, ENM, Via Castelmorone, Via Magenta, Via Mazzini, Via Aosta, Via Zappelini, Via Volta | C 1 Semi Centro        | 7,69         | 10,90        | 7,30    | 10,35   | 7,20    | 10,15   | 6,90    | 10,00   |
| FESS, Vle Sicilia, Via Rimembranze, Via Montello, C.so Italia, Via Rossini, Via Donizetti, Pza Manzoni, Via Magenta    | C 2 Semi Centro Giallo | 7,65         | 10,80        | 7,20    | 10,25   | 7,10    | 10,05   | 6,85    | 9,95    |
| D1<br>Zona Est fra ENM / SS 33 Sempione,<br>Zona Sud fra ENM / Via Deledda<br>Via Ferri, Via Ferrini, Via Moderna      | D1 Montone             | 6,80         | 9,50         | 6,50    | 9,00    | 6,50    | 8,85    | 6,10    | 8,65    |
| D5<br>Via Montello, Via Rimembranze, Via Corbetta, Via Brescia, C.so Italia  |                        |              |              |         |         |         |         |         |         |

Accordo Territoriale dei Comuni ATA della Provincia di Varese per i Contratti di Locazione a Canone Concordato  
CONFABITARE - ASSOCASA

|   |                                     |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| D2<br>Località Sacconago<br>Limite Nord: Via D. Piana, Via Deledda, Via Fidenza, Via Moderna<br>Limite sud: Via Bienate, Via B. da Busto, Via Goinzelli | D2, D3, D4, D7<br>Rosa<br>Periferia |      |      |      |      |      |      |      |      |
| D3<br>Località Borsano<br>Limite Nord: Via Bienate, Via Baraggioli, Via B. da Busto, Via Boecaccio, Via Guizzelli                                       |                                     | 6,50 | 9,30 | 6,20 | 8,80 | 6,10 | 8,70 | 5,85 | 8,40 |
| D4<br>Località S. Anna<br>Località Beata Giuliana<br>Località Cattabrighetta<br>Limite sud: Via della Piana, Via Amendola                               |                                     |      |      |      |      |      |      |      |      |
| D7<br>Zona Industriale<br>Via Stefano Ferrario, Via Speranza  |                                     |      |      |      |      |      |      |      |      |

\* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.



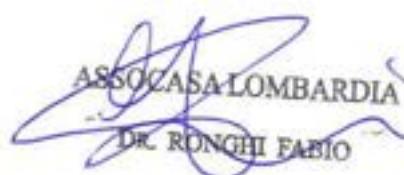
Allegato 1/a

**COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA**  
**AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE**

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

| AREA OMOGENEA  | OMI                    | Min. mercato* | Max mercato* | A) MIN. | A) MAX. | B) MIN. | B) MAX. | C) MIN. | C) MAX. |
|--|------------------------|---------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Via Cavour, Via Roma, Via S. Pietro, Via S. Margherita, Via Borroni, Via Filzi                   | B.I. Centro Rosso      | 6,50          | 11,00        | 6,30    | 10,45   | 6,10    | 10,20   | 5,85    | 10,00   |
| Via Quasimodo, Via XXV Aprile, Via Sauro, Via Piave, Via Bergamo, Via S. Margherita, Via Carcano | C I Semi Centro Giallo | 6,30          | 10,80        | 6,00    | 10,25   | 5,90    | 10,00   | 6,65    | 9,85    |
| Località Caronno Milanese - Bariola  | I II Borghi Blu        | 6,00          | 9,80         | 5,90    | 9,30    | 5,60    | 9,10    | 5,40    | 8,90    |
| Zona rurale - pianura varesina   | R I Extramb.           |               |              |         |         |         |         |         |         |

\* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO

  
Confabitare  
ASSOCASSA - ASSOCASA - CONFABITARE  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 3 - 21041 CARONNO PERTUSELLA (VA)  
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

## COMUNE DI CASTELLANZA

### AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

| AREA OMOGENEA  | OMI                             | Min mercato* | Max mercato* | A) MIN. | A) MAX. | B) MIN. | B) MAX. | C) MIN. | C) MAX. |
|--|---------------------------------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Via Pomini, Via Costalunga, Via Dandolo, Via Don Testori, Via Corridoni, Via Cadorna                                   | D 3<br>Semi<br>Rosso            | 7,20         | 10,80        | 7,00    | 10,40   | 6,90    | 10,20   | 6,75    | 9,85    |
| Vie Lombardia, Via Marnate, Via Don Minzoni, Via Sanguinola, Via Leopardi, Via Brambilla, Via Piave                    | C 1<br>Semi<br>Centro<br>Giallo | 6,90         | 9,50         | 6,60    | 9,30    | 6,40    | 9,00    | 6,20    | 8,90    |
| D 1<br>Zona periferica Ovest, Via Morelli, Via S. Giovanni, V.le Borri, Via della Muffa, Via Jucker, Via Del Buon Gesù | D 1<br>D 2<br>Bordighera<br>Blu | 6,00         | 9,00         | 5,80    | 8,70    | 5,60    | 8,50    | 5,40    | 8,30    |
| D2<br>Località Castagnate  |                                 |              |              |         |         |         |         |         |         |
| Zona rurale - pianure varesine   | R 4<br>Extraurb.                |              |              |         |         |         |         |         |         |

\* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGNI RABIO

Confabitare®  
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI INQUILINI  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 2 - 21013 CALUSCETO (VA)  
tel. 0331/477034 - C.F. 91073960121

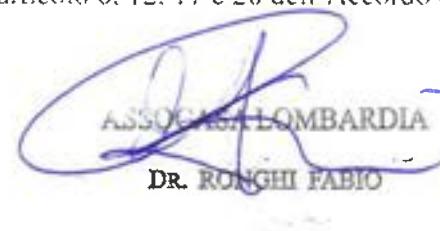
Allegato 1/a

**COMUNE DI FAGNANO OLONA**  
**AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE**

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

| AREA OMOGENEA  | OMI                          | Min mercato* | Max mercato* | A) MIN. | A) MAX. | B) MIN. | B) MAX. | C) MIN. | C) MAX. |
|--|------------------------------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Via Roma, Via Ferrari, Via Milano, Via Mazzini         | D 1<br>Centro<br>Basso       | 6,20         | 9,20         | 5,95    | 8,75    | 5,75    | 8,50    | 5,55    | 8,20    |
| Via Diaz, Via Marconi, Via Monte Grappa, Via Monterosa | C 1<br>Semi Centro<br>Giallo | 6,00         | 9,00         | 5,80    | 8,55    | 5,60    | 8,35    | 5,40    | 8,10    |
| Località Balzarine, Bergoro, Fornaci                   | D 1<br>Centro<br>Alto        | 5,20         | 8,50         | 5,00    | 8,10    | 4,90    | 8,00    | 4,70    | 7,90    |
| Zona rurale - pianure varesine                         | R 1<br>Extraurb.             |              |              |         |         |         |         |         |         |

\* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.



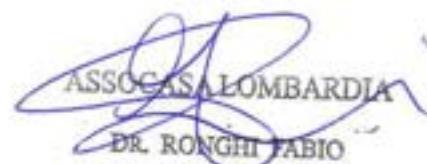
Allegato 1/a

**COMUNE DI MALNATE**  
**AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE**

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

| AREA OMOGENEA  | OMI                             | Min mercato* | Max mercato* | A) MIN. | A) MAX. | B) MIN. | B) MAX. | C) MIN. | C) MAX. |
|--|---------------------------------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Centro St. delimitato da: Via Varese, Via Rimembranze, Via Brusa, Via Marconi, Via Matteotti           | B1<br>Centro<br>Rosso           | 6,20         | 9,10         | 5,95    | 8,65    | 5,70    | 8,45    | 5,50    | 8,25    |
| Via Macazzola, Via 1° Maggio, Via Virgilio, Via Carducci, Via Talacchini, Via Delle Vittorie, Via Mohr | C 1<br>Semi<br>Centro<br>Giallo | 5,80         | 8,90         | 5,65    | 8,40    | 5,50    | 8,20    | 5,20    | 8,00    |
| D1<br>Località Rovera e San Salvatore  | D 1<br>D 2<br>Pallanza<br>Blu   |              |              |         |         |         |         |         |         |
| D2<br>Località Cironne   | D 2<br>Blu                      | 5,20         | 8,10         | 4,95    | 7,70    | 4,70    | 7,50    | 4,50    | 7,40    |
| Zona rurale - colline di Varese  | R 1<br>Extraurb.                |              |              |         |         |         |         |         |         |

\* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO

  
Confabitare®  
S.p.A.  
Sede Provinciale di Varese  
Via Lanza, 10 - 21041 VARESE (VA)  
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073900121

Allegato 1/a

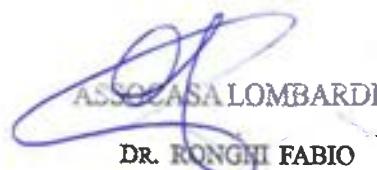
**COMUNE DI SARONNO**  
**AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE**

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

| AREA OMOGENEA   | OMI                      | Min mercato* | Max mercato* | A) MIN. | A) MAX. | B) MIN. | B) MAX. | C) MIN. | C) MAX. |
|---|--------------------------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Centro Storico delimit. da: FNM, Via Guanella, P. Unita Italia, Via Manzoni, Via Marconi, Cale di Liberazione | R1<br>Umano<br>Risorg.   | 7,70         | 11,00        | 7,20    | 10,45   | 7,00    | 10,20   | 6,90    | 10,00   |
| C1<br>Zona Nord del Centro St. delimit. Da: Via Volonterio, V.le Prealpi, Torrente Lura                       | C1<br>C2<br>C3           |              |              |         |         |         |         |         |         |
| C2<br>Zona sud del Centro St. delimit. Da: Via Marzorati, Via Miola, Via Piave, FNM                           | Semi<br>Centro<br>Giallo | 7,40         | 10,60        | 7,00    | 10,15   | 6,80    | 9,95    | 6,60    | 9,70    |
| C3<br>Zona ovest delle FNM delimit. da: Via Milano, Via Varese, Via di Vittorio, Via Lainati, Via Carso       |                          |              |              |         |         |         |         |         |         |
| Zona attraversata da SS 527, V.le Lombardia, SS 233   | D1<br>Pianura<br>Basso   | 7,00         | 10,20        | 6,70    | 9,70    | 6,50    | 9,50    | 6,30    | 9,30    |
| Zona rurale - Pianura varesina  | R1<br>Extraurb           |              |              |         |         |         |         |         |         |



\* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO

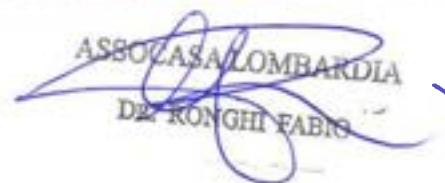


Allegato 1/a

**COMUNE DI TRADATE**  
**AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE**

In conformità all'art. 1, commi 1,2 e 3 DM 16/20

| AREA OMOGENEA  | OMI                                | Min mercato* | Max mercato* | A) MIN. | A) MAX. | B) MIN. | B) MAX. | C) MIN. | C) MAX. |
|--|------------------------------------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Via Carducci, Via Filzi, Via Zara, Via Rismondo, FNM, Via XXI Febbraio | B0<br>Centro<br>Rosso              | 8,50         | 11,10        | 8,00    | 10,55   | 7,85    | 10,35   | 7,65    | 10,10   |
| C1<br>Zona precollinare a Est del Centro storico                       | C 1<br>C 2<br>Semi<br>Centro       | 8,20         | 11,00        | 7,70    | 10,40   | 7,55    | 10,15   | 7,35    | 9,95    |
| C2<br>Zona lungo linea FNM lato Ovest                                  | Giallo                             |              |              |         |         |         |         |         |         |
| D1<br>Località Abbiate Guazzone  | D 1<br>D 2<br>D 3<br>Pedem.<br>Blu |              |              |         |         |         |         |         |         |
| D2<br>Zona periferica Sud-Ovest a cavallo di Via Europa                | 7,90                               | 10,00        | 7,50         | 9,50    | 7,30    | 9,30    | 7,10    | 9,00    |         |
| D5<br>Località Ceppine   |                                    |              |              |         |         |         |         |         |         |
| Zona rurale - colline varesine   | R 1<br>Extraurb.                   |              |              |         |         |         |         |         |         |



ASSOCASA LOMBARDIA  
D. RONGHI FABIO

**Confabitare®**  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 6 - 21043 VALLARTA (VA)  
tel. 0331 740353 - fax 0332 960121

\* I valori minimi e massimi indicati in queste colonne costituiscono la fascia di riferimento concordata dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini rispetto ai valori di libero mercato. All'interno di questa forbice di valore, sono determinati i valori minimi e massimi applicabili alle fasce di canone mensile come determinate ai sensi dell'articolo 6, 12, 17 e 28 dell'Accordo territoriale.



## Criteri di individuazione delle fasce di oscillazione del canone applicabile

*Allo scopo di attribuire il corretto valore locativo dell'immobile, tenendo conto di una pluralità di caratteristiche degli alloggi e della zona di ubicazione, come da linee guida contenute nel D.M. 2017, si adottano i seguenti criteri per il calcolo finale del canone mensile convenzionale applicabile ai singoli contratti previsti nella parte Seconda, Terza e Quarta dell'Accordo territoriale per i Comuni ATA (Alta Tensione Abitativa) della Provincia di Varese.*

\* \* \*

La superficie locativa convenzionale dell'immobile viene determinata in conformità all'art. 8 dell'Accordo Territoriale.

\* \* \*

I valori locativi minimi e massimi applicabili al singolo contratto sono espressi in €/mq. su base mensile e suddivisi in tre fasce di oscillazione denominate A, B e C come determinate in base al presente allegato ed al punteggio di cui all'allegato n° 3. Tali fasce - basate su dati oggettivi dell'immobile e della zona ove lo stesso è ubicato - costituiscono la base di partenza per l'applicazione degli altri parametri, positivi e negativi e degli aumenti / diminuzioni, come previsti dall'Accordo territoriale e dal presente Allegato. Per poter determinare il canone finale applicabile, sarà necessario compilare la scheda allegato 5 (contratti assistiti) o la scheda allegato 6 (contratti attestati) e produrre tutti i documenti indicati nell'Allegato n° 12.

### DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI BASE PER IL CALCOLO DEL CANONE

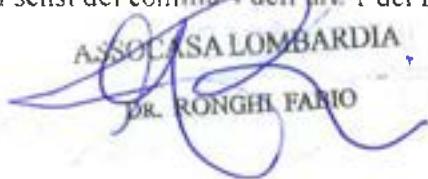
*Per determinare la fascia base (A, B e C) si sommano e si sottraggono i punti di cui all'allegato 3, corrispondenti alle singole qualità oggettive ed alle singole dotazioni dell'immobile locato e della zona ove lo stesso è ubicato. In base al risultato finale, meramente matematico, l'immobile viene collocato in una di queste fasce:*

- **FASCIA A:** da 36 punti
- **FASCIA B:** da 21 punti a 35 punti
- **FASCIA C:** da 1 punto a 20 punti

La fascia A corrisponde a quella di più alto livello, quella C alla più bassa. Una volta attribuita la fascia corretta e definitiva al singolo immobile, questo verrà valorizzato in base ai valori delle Zone Territoriali Omogenee stabilite dalle OO.SS. firmatarie dell'Accordo e calcolati per mq. su base mensile come indicato nell'Allegato n° 1 (scheda del Comune di riferimento) e, sulla stessa, si applicheranno tutte le altre variazioni, in aumento o in diminuzione, in base ai seguenti parametri.

### **ATTENZIONE!**

Ai sensi del comma 1 dell'art. 1 del D.M. 16/1/2017, le seguenti variazioni sono applicabili fino a



concorrenza del valore massimo della fascia di riferimento rispetto ai valori di mercato (negli Allegati 1 individuate come "Min mercato" e "Max mercato") come determinata ai sensi dell'Art. 6 dell'Accordo Territoriale, considerando che, qualora l'importo mensile applicabile aggiornato abbia già raggiunto il valore massimo della fascia, i seguenti incrementi, pur essendo esplicitati nell'Attestazione di Rispondenza (e/o nella Scheda Calcolo), non avranno effetto incrementale (potendolo avere, eventualmente, solo decrementale) sul canone mensile massimo applicabile, fatte salve le variazioni in deroga all'art. 6 previste nel presente allegato.

### MAGGIORAZIONE ORDINARIA DEL CANONE PER ARREDO E CORREDO

La maggiorazione viene applicata sul canone mensile base come determinato in base ai parametri applicabili ed in conformità all'art. 39 dell'Accordo Territoriale:

- Arredato fino al 25%: 3%
- Arredato fino al 50%: 5%
- Arredato fino al 75%: 8%
- Arredato al 100%: 15%

Le O.S. convengono espressamente che non potrà essere applicata alcuna maggiorazione, nemmeno la più bassa, laddove non sia compiutamente arredata la cucina o cucinotto che dovrà avere tutti gli elettrodomestici d'uso quotidiano (a titolo indicativo: piano cottura, forno, frigorifero, tavolo e sedie, oltre a stoviglie, posaterie e piatti).

### VARIAZIONE ORDINARIA DEL CANONE PER CLASSE ENERGETICA

La maggiorazione viene applicata sul canone mensile come determinato in base ai precedenti parametri applicabili in conformità al citato art. 39 dell'Accordo:

- Classe A o superiore: + 10%
- Classe B o C: + 8%
- Classe D: + 6%
- Classe E: + 4%
- Classe F: //
- Classe G: - 2%

Si ricorda che, una volta applicati i parametri in aumento e diminuzione, l'importo massimo del canone calcolato su base mensile non potrà essere superiore al valore massimo della fascia di riferimento rispetto ai valori di mercato (negli Allegati 1 individuate come "Min mercato" e "Max mercato") come determinata ai sensi dell'Art. 6 dell'Accordo Territoriale, tranne nell'ipotesi che sia applicabile una delle maggiorazioni finali come si seguito indicato.

### MAGGIORAZIONI / RIDUZIONI FINALI DEL CANONE

Una volta determinati i valori minimi e massimi mensili applicabili all'immobile, in conformità ai criteri ordinari sopra riportati, si applicheranno le seguenti variazioni straordinarie in deroga all'art. 6 dell'Accordo Territoriale:



**Confabitare<sup>R</sup>**  
Sede Provinciale di Varese  
Viale Terni, 17 - 21045 CALARATE (VA)  
Tel. 0331 770111 - Fax: 0331 9107390011

## MAGGIORAZIONI FINALI

### a)-Contratti per esigenze abitative ordinarie

In conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale, se le parti convengono una durata contrattuale superiore al minimo legale le fasce, come sopra determinate, possono subire un ulteriore aumento in deroga, come segue:

- Durata anni 4 + 2: + 6%
- Durata anni 5 + 2: + 9%
- Durata anni 6+2 o superiore: + 12%

Altre maggiorazioni ai sensi dell'art. 13:

- Immobili censiti A/7 (villini): + 8%
- Immobili vincolati L. 1089/1939: + 12%
- Immobili censiti A/1, A/8, A/9 e immobili tutelati D.lgs. 42/2004: + 15%

Immobili provenienti da locazioni brevi, turistiche, B&B e assimilabili:

- 3+2: 8%
- 4+2: 10%
- 5+2: 12%
- 6+2: 15%

NB: in conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale **le sole variazioni legate alla categoria catastale sono ridotte al 50% se applicate contestualmente all'aumento per maggiore durata contrattuale.** Nessuna riduzione è prevista nel caso di contestuale aumento per immobili provenienti da locazioni brevi e assimilabili.

### b)-Contratti di natura transitoria ordinaria

In conformità all'art. 18 dell'Accordo Territoriale, le fasce come sopra determinate possono subire un aumento massimo fino al 20% dei valori minimi e massimi, per tenere in considerazione specifiche situazioni territoriali od oggettive dell'immobile locato.

### c)-Contratti transitori per studenti

In conformità all'art. 29 dell'Accordo Territoriale, se le parti convengono una durata contrattuale superiore al minimo legale, le fasce come sopra determinate possono subire un aumento come segue:

- Durata convenuta 24 mesi: + 4%
- Durata convenuta 36 mesi: + 6%

## RIDUZIONI FINALI

In conformità agli art. 13, 18 e 29 dell'Accordo Territoriale e a prescindere dalla costituzione o meno del deposito cauzionale, se il contratto è accompagnato da una garanzia rilasciata da terzi aventi le

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
Dr. RONGHI FABIO

  
Confabitare  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 3 - 21013 CAVALLARATE (VA)  
Tel. 0331 770351 - C.F. 91073960121

caratteristiche indicate negli stessi, le fasce come sopra determinate subiscono una delle seguenti riduzioni:

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%
- Altra garanzia più gravosa: - 5%

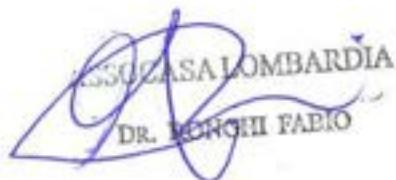
\* \* \*

### **DETERMINAZIONE FINALE DEL CANONE APPLICABILE**

Una volta determinate le fasce mensili minime e massime finali del canone, in base ai parametri di cui all'allegato 3 ed ai criteri di cui sopra, nonché la superficie convenzionale in conformità all'art. 8 dell'Accordo, il canone finale applicabile al contratto sarà così determinato:

- Minimo: fascia minima €/mese x mq. convenzionali = minimo applicabile mensile
- Massimo: fascia massima €/mese x mq. convenzionali = massimo applicabile mensile

Le fasce andranno poi moltiplicate per 12 ovvero per la diversa durata nel caso di contratto transitorio ordinario o di contratto per studenti universitari.



**PARAMETRI**  
**Per il calcolo del canone applicabile**  
**ai sensi dell'art. 1, c. 4, D.M. 16/01/2017**

| Nº prog. | DESCRIZIONE  | PUNTI  |
|----------|--|--------|
| 1        | Box auto C6 in uso esclusivo al conduttore   | 3      |
| 2        | Posto auto coperto (non C6) in autorimessa comune  | 2      |
| 3        | Posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo   | 1      |
| 4        | Posto auto scoperto in corte comune  | 0      |
| 5        | Postazione in uso esclusivo di ricarica per veicoli elettrici  | 3      |
| 6        | Postazione in uso comune di ricarica per veicoli elettrici   | 2      |
| 7        | Balcone e/o terrazza   | 1 / 2  |
| 8        | Cantina e/o soffitta e/o locale lavanderia   | 1      |
| 9        | Soppalchi interni  | 1      |
| 10       | Area verde in uso esclusivo al conduttore  | 2      |
| 11       | Area verde in uso comune   | 1      |
| 12       | Stabile con ascensore  | 1      |
| 13       | Stabile senza ascensore (fino a 3 piani, oltre 3 piani)  | 0 / -1 |
| 14       | Stabile con servizio di portineria permanente  | 3      |
| 15       | Stabile con servizio di portineria a tempo ridotto   | 2      |
| 16       | Immobile privo di barriere architettoniche e con sistemi accesso facile  | 3      |
| 17       | Immobile costruito o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni  | 3      |
| 18       | Immobile costruito o completamente ristrutturato prima del 1977  | 0 / -1 |
| 19       | Porta blindata   | 1      |
| 20       | Inferriate di sicurezza su tutte le porte e/o finestre   | 2      |
| 21       | Sistema di sicurezza o di allarme (anche a controllo remoto con società specializzate)   | 2      |
| 22       | Videocitofono e/o videosorveglianza  | 2      |
| 23       | Cucina abitabile con almeno 1 finestra   | 2      |
| 24       | Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi o doppi servizi di cui uno con quattro elementi  | 2      |
| 25       | Antenna terrestre centralizzata e/o antenna satellitare (centralizzata o individuale)  | 1      |
| 26       | Impianto di climatizzazione estiva in oltre il 50% dell'immobile   | 2      |
| 27       | Impianto di climatizzazione estate / inverno in tutto l'immobile   | 3      |
| 28       | Serramenti con isolamento termico e acustico   | 2      |
| 29       | Immobile con riscaldamento autonomo  | 2      |
| 30       | Immobile con riscaldamento autonomo e generatore di calore e ACS evoluto (pompa di calore, aria/acqua geotermica, impianti ibridi, microgenerazione, collettori solari e simili) | 3      |
| 31       | Immobile dotato di impianto fotovoltaico e sistema di accumulo   | 3      |
| 32       | Immobile dotato di cappotto termico  | 3      |
| 33       | Immobile dotato di FTTH (fibra ottica ultraveloce dal nodo principale fino all'interno del singolo alloggio)   | 2      |
| 34       | Immobile dotato di sistemi di domotica in oltre il 50% degli ambienti  | 2      |

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. MONGHI FABIO

  
Confabitare®  
Sede Provinciale di VARESE  
Via E. Fermi, 10 - 21041 CARATE (VA)  
Tel. 0331.750384 - C.U. 91053960121

|    |  |    |
|----|--|----|
| 35 | Immobile situato a meno di 500 metri da fermata autobus e/o stazione ferrovie  | 2  |
| 36 | Immobile situato a meno di 300 metri da supermercato e/o centro commerciale  | 1  |
| 37 | Immobile situato a meno di 500 metri da Istituto superiore o universitario   | 2  |
| 38 | Immobile situato a meno di 100 metri da caserma forze dell'ordine  | 1  |
| 39 | Immobile con impianti e/o serramenti vetusti (oltre 15 anni)   | -2 |
| 40 | Immobile privo di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato (riscaldato con stufe a gas, apparecchi elettrici o a pellet) | -2 |
| 41 | Immobile non allacciato alla rete fognaria   | -3 |
| 42 | Immobile non allacciato alla rete di erogazione del metano   | -2 |
| 43 | Immobile con caldaia autonoma / centralizzata a condensazione  | 3  |
| 44 | Immobile con piscina o campo da tennis   | 2  |
| 45 | Immobile con piscina e campo da tennis   | 3  |
| 46 | Immobile con impianti conformi alle leggi sicurezza / efficienza energetica  | 2  |
| 47 | Immobile con spese condominiali annue fino a € 1.000,00 *  | 2  |
| 48 | Immobile con spese condominiali annue fino da € 1.001,00 a 1.500,00 *  | 1  |
| 49 | Immobile con spese condominiali annue oltre € 1.501,00 *   | 0  |

**\*ATTENZIONE:**

Il parametro, calcolato su base annua, spetta solamente se verificato e documentato al momento della stipula del contratto e resta invariato a prescindere da future oscillazioni delle spese condominiali.

DR. RONGHI FABIO



# FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Accordo Territoriale dei Comuni ATA della Provincia di Varese per i Contratti di Locazione a Canone Concordato  
CONTABITARE - ASSOCASA

Spazio QR Code Ass. Proprietari



Spazio QR Code Ass. Conduttori

## ALLEGATO 4

### ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

- in forma bilaterale -  
all'Accordo Territoriale dei Comuni ATA  
della Provincia di Varese  
per i contratti di locazione a canone concordato **ASSOCASA LOMBARDIA**

**DR. RONGHI FABIO**

#### PREMESSO CHE

Il/La Sig./ra ..... nata/o a ..... Prov. (...) il .... C.F. .... residente a .... in Via/P.zza ..... n.q. di Locatore / conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in ..... Via/P.zza .... Piano .... Scala ...., identificato al N.C.E.U. di «....» al Foglio ... Particella ... Sub. ... Categoria ... Renda Catastale € .... immobile concesso in locazione totale / parziale e posto in:

- Comune superiore a 10.000 abitanti  
 Comune inferiore a 10.000 abitanti

ha/hanno sottoscritto un Contratto di Locazione a Canone Concordato:

per Esigenze Abitative Ordinarie  Transitorio  Per Studenti

con il/i Conduttore/ Locatore:

Sig./ra ..... nata/o a ..... Prov. (...) il .... C.F. .... residente a .... in Via/P.zza ..... n.q. di Locatore / conduttore

In corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti

già registrato in data ..... al n. ..... Identificativo Telematico

DR. RONGHI FABIO

Sede P. Provincia di Varese  
Via E. Mattei, 10 - 21045 Varese  
Tel. 0382 201012

e che il locatore (o uno di essi) e contestualmente il conduttore (o uno di essi), hanno presentato a queste Organizzazioni, rispettivamente, della proprietà edilizia e dell'inquilinato, la richiesta di rilascio dell'Attestazione bilaterale di Rispondenza del contenuto economico e normativo del suddetto Contratto all'Accordo Territoriale di ..... del ..... dalle stesse organizzazioni sottoscritto e depositato. A tal fine, le medesime parti, adeguatamente informate di quanto previsto dall'Accordo Territoriale, hanno autorizzato le rispettive Organizzazioni al trattamento dei loro dati personali ai sensi del Reg. UE 2016/279 (GDPR) per il fine per il quale la presente Attestazione viene rilasciata, ed hanno dichiarato sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità l'esistenza dei seguenti elementi, dai quali sono scaturiti i calcoli del canone pattuibile:

### SUPERFICIE LOCATIVA CONVENZIONALE (Art. 8 Accordo Terroriale)

| Descrizione   | Mq dichiarati | Coefficiente | Mq netti |
|---|---------------|--------------|----------|
| Superficie catastale immobile   |               | 100%         |          |
| Cantine, balconi, terrazzi, solai, soppalchi, rispostigli, lavanderia |               | 25%          |          |
| Autorimesse singole (C6)  |               | 70%          |          |
| Posto auto comune coperto   |               | 50%          |          |
| Posto auto esclusivo scoperto   |               | 30%          |          |
| Posto auto comune scoperto  |               | 10%          |          |
| Area verde / cortile uso esclusivo =/ 20 mq                           |               | 10%          |          |
| Area verde / cortile comuni =/ 20 mq                                  |               | 5%           |          |

TOTALE SUPERFICIE LOCATIVA CONVENZIONALE Mq. \_\_\_\_\_

### PARAMETRI OGGETTIVI

|   |   | Punti |
|---|---|-------|
| 1 | Box auto C6 in uso esclusivo al conduttore                    | 3     |
| 2 | Posto auto coperto (non C6) in autorimessa comune             | 2     |
| 3 | Posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo                | 1     |
| 4 | Posto auto scoperto in corte comune                           | 0     |
| 5 | Postazione in uso esclusivo di ricarica per veicoli elettrici | 3     |
| 6 | Postazione in uso comune di ricarica per veicoli elettrici    | 2     |
| 7 | Balcone e/o terrazza  | 1 / 2 |
| 8 | Cantina e/o soffitta e/o locale lavanderia                    | 1     |
| 9 | Soppalchi interni   | 1     |

|    |  |        |
|----|--|--------|
| 10 | Area verde in uso esclusivo al conduttore  | 2      |
| 11 | Area verde in uso comune   | 1      |
| 12 | Stabile con ascensore  | 1      |
| 13 | Stabile senza ascensore (fino a 3 piani, oltre 3 piani)  | 0 / -1 |
| 14 | Stabile con servizio di portineria permanente  | 3      |
| 15 | Stabile con servizio di portineria a tempo ridotto   | 2      |
| 16 | Immobile privo di barriere architettoniche e con sistemi accesso facile  | 3      |
| 17 | Immobile costruito o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni  | 3      |
| 18 | Immobile costruito o completamente ristrutturato prima del 1977  | 0 / -1 |
| 19 | Porta blindata   | 1      |
| 20 | Inferriate di sicurezza su tutte le porte e/o finestre   | 2      |
| 21 | Sistema di sicurezza o di allarme (anche a controllo remoto con società specializzate)   | 2      |
| 22 | Videocitofono e/o videosorveglianza  | 2      |
| 23 | Cucina abitabile con almeno 1 finestra   | 2      |
| 24 | Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi o doppi servizi di cui uno con quattro elementi  | 2      |
| 25 | Antenna terrestre centralizzata e/o antenna satellitare (centralizzata o individuale)  | 1      |
| 26 | Impianto di climatizzazione estiva in oltre il 50% dell'immobile   | 2      |
| 27 | Impianto di climatizzazione estate / inverno in tutto l'immobile   | 3      |
| 28 | Serramenti con isolamento termico e acustico   | 2      |
| 29 | Immobile con riscaldamento autonomo  | 2      |
| 30 | Immobile con riscaldamento autonomo e generatore di calore e ACS evoluto (pompa di calore, aria/acqua geotermica, impianti ibridi, microgenerazione, collettori solari e simili) | 3      |
| 31 | Immobile dotato di impianto fotovoltaico e sistema di accumulo   | 3      |
| 32 | Immobile dotato di cappotto termico  | 3      |
| 33 | Immobile dotato di FTTH (fibra ottica ultraveloce dal nodo principale fino all'interno del singolo alloggio)   | 2      |
| 34 | Immobile dotato di sistemi di domotica in oltre il 50% degli ambienti  | 2      |
| 35 | Immobile situato a meno di 500 metri da fermata autobus e/o stazione ferroviaria   | 2      |
| 36 | Immobile situato a meno di 300 metri da supermercato e/o centro commerciale  | 1      |
| 37 | Immobile situato a meno di 500 metri da Istituto superiore o universitario   | 2      |
| 38 | Immobile situato a meno di 100 metri da caserma forze dell'ordine  | 1      |
| 39 | Immobile con impianti e/o serramenti vecchi (oltre 15 anni)  | -2     |
| 40 | Immobile privo di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato (riscaldato con stufe a gas, apparecchi elettrici o a pellet)   | -2     |
| 41 | Immobile non allacciato alla rete fognaria   | -3     |
| 42 | Immobile non allacciato alla rete di erogazione del metano   | -2     |
| 43 | Immobile con caldaia autonoma / centralizzata a condensazione  | 3      |
| 44 | Immobile con piscina o campo da tennis   | 2      |
| 45 | Immobile con piscina e campo da tennis   | 3      |
| 46 | Immobile con impianti conformi alle leggi sicurezza / efficienza energetica  | 3      |
| 47 | Immobile con spese condominiali annue fino a € 1.000,00 *  | 2      |
| 48 | Immobile con spese condominiali annue fino da € 1.001,00 a 1.500,00 *  | 2      |
| 49 | Immobile con spese condominiali annue oltre € 1.501,00 *   | 1      |

\* Il parametro, calcolato su base annua, spetta solamente se verificato e documentato al momento della stipula del contratto e resta invariato a prescindere da future oscillazioni delle spese condominiali.

AREA OMOGENEA: \_\_\_\_\_ Totale punti parametri oggettivi:

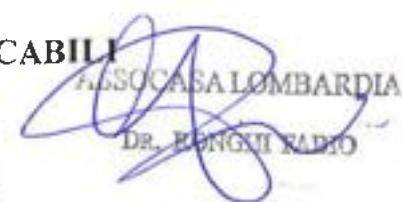
COLLOCAZIONE IN FASCIA A  B  C  MIN/MAX \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - applicabile anche ai contratti di natura transitoria ex art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2, comma 2, DM 16/01/2017, relativo ad immobile sito in Comune con popolazione superiore ai 10.000 abitanti ed ai contratti ex art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e ex art. 3 DM 16/01/2017.

Contratto di natura transitoria, ex art. 5, comma 1, L. 431/98 e ex art. 2, comma 2, DM 16/01/2017 relativo ad immobile sito in Comune con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e, pertanto, a termini di legge, il canone di locazione è stato liberamente e legittimamente concordato fra le parti firmatarie del contratto.

### INCREMENTI E DECREMENTI ORDINARI APPLICABILI

a) Maggiorazione del canone per arredo e corredo:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Arredato fino al 25%  | + 3%  |
| Arredato fino al 50%  | + 5%  |
| Arredato fino al 75%  | + 8%  |
| Arredato fino al 100% | + 15% |



ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. BONGHI RARIO

  
Sede Provinciale di VARESE  
Via E. Mattei, 3 - 21044 GALLARATE (VA)  
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

**b) - Variazione in base alla Classe energetica:**

|                      |       |  |
|----------------------|-------|--|
| Classe A o superiore | + 10% |  |
| Classe B o C         | - 8%  |  |
| Classe D             | - 6%  |  |
| Classe E             | + 4%  |  |
| Classe F             | //    |  |
| Classe G             | - 2%  |  |

Variazione mensile €/mq conforme all'art. 39 dell'Accordo Territoriale:

- Valore minimo aggiornato €/mq mensile: .....
- Valore massimo aggiornato €/mq mensile: .....

**MAGGIORAZIONI E RIDUZIONI FINALI DEL CANONE****In deroga all'art. 6 dell'Accordo Terroriale****Maggiorazioni****a) - Contratti per esigenze abitative ordinarie:**

I - Aumento delle fasce in conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale per la durata superiore al minimo legale

|                               |       |  |
|-------------------------------|-------|--|
| Durata anni 4 + 2             | + 6%  |  |
| Durata anni 5 + 2             | + 9%  |  |
| Durata anni 6 + 2 o superiore | + 12% |  |

II - Aumento delle fasce in conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale per la tipologia dell'immobile

|  |       |  |
|--|-------|--|
| Immobile censito A/7                                       | + 8%  |  |
| Immobile vincolato L. 1089/1939                            | + 12% |  |
| Immobile censito A/1 - A/8 - A/9 + tutelato D. Lgs 42/2004 | + 15% |  |

Riduzione al 50% se applicata contestualmente alla variazione per maggiore durata

III - Aumento delle fasce in conformità all'art. 13 dell'Accordo Territoriale per rientro da locazioni brevi / turistiche e simili:

- 3+2: + 8%
- 4+2: + 10%
- 5+2: + 12%
- 6+2: + 15% (anche superiore a 6 anni)

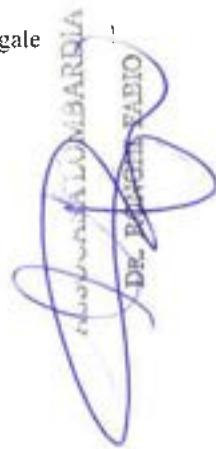
**b) - Contratti di natura transitoria:**

Aumento pattuito, conforme all'art. 18 dell'Accordo Territoriale (max + 20%): \_\_\_\_\_

**c) - Contratti transitori per studenti:**

Aumento conforme all'art. 29 dell'Accordo Territoriale:

|                           |       |  |
|---------------------------|-------|--|
| Durata concordata 24 mesi | + 4 % |  |
| Durata concordata 36 mesi | + 6 % |  |



FACSIMILE NON UTILIZZABILE

## Diminuzioni

In conformità agli Articoli 13, 18 e 29 dell'Accordo Territoriale il contratto è assistito da garanzia del conduttore:

deposito cauzionale ( 1 mese ~ 2mesi ~ 3 mesi) fideiussione personale / familiare garanzia  
bancaria / assicurativa piano mutualistico altra garanzia: \_\_\_\_\_

- Piano mutualistico: - 2%
- Garanzia bancaria / assicurativa: - 3%
- Fideiussione personale o di un familiare: - 4%
- Altra garanzia più gravosa: - 5%

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO

\*\*\*

### Canone finale mensile €/mq applicabile:

**VALORE MINIMO APPLICABILE:** € \_\_\_\_\_ /mq. mese

**VALORE MASSIMO APPLICABILE:** € \_\_\_\_\_ /mq. mese



### CANONE APPLICABILE AL CONTRATTO

Valore minimo finale di fascia € mq./mese: ..... x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ / mese = € \_\_\_\_\_ / annui

Valore massimo finale di fascia € mq./mese ..... x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ / mese = € \_\_\_\_\_ / annui

Canone pattuito in contratto = € \_\_\_\_\_ /mese = € \_\_\_\_\_ / annui

Nel caso di locazione parziale, le OO.SS., con il rilascio della presente Attestazione, confermano che il canone sopra indicato è congruo ai sensi dell'Articolo 10 dell'Accordo Territoriale.

Il locatore e il conduttore dichiarano espressamente che i dati sopra riportati sono stati da loro stessi rilevati, verificati e comunicati alle Organizzazioni firmatarie della presente Attestazione. Pertanto, riconoscendo che l'Attestazione sarà rilasciata, in conformità al DM 16/01/2017, sulla base di quanto dagli stessi dichiarato, sollevano espressamente, ogni eccezione o pretesa rinunciata, le Organizzazioni sotto riportate da qualsiasi responsabilità civile, penale, amministrativa e tributaria derivante da errori, omissioni o asserzioni non corrette o non veritieri relative ai dati dichiarati nel presente atto.

\_\_\_\_\_ + li \_\_\_\_\_

**IL LOCATORE**

**IL CONDUTTORE**

Tutto ciò premesso, le organizzazioni CONFABITARE VARESE e ASSOCASA, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'eventuale ottenimento di agevolazioni fiscali nazionali e/o locali

**ATTESTANO**  
ad ogni conseguente effetto di legge e fiscale

che i contenuti economici e normativi del Contratto sopra generalizzato rispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di \_\_\_\_\_ depositato al protocollo in data \_\_\_\_\_

**LA O.S. DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**

**LA O.S. DELL'INQUILINATO**

FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Allegato 5

Scheda comunicazione dati per la determinazione del canone concordato  
valevole per i soli contratti assistiti direttamente dalle OO.SS.

Accordo territoriale del Comune di \_\_\_\_\_

contratto 3+2 (art.2 c.3, L.431/98)  transitorio (art.5 c.1, L.431/98)  studenti universitari (art.5 c.1, L.431/98)

LOCATORI/EI (e dati personali +indirizzo + tel ed e-mail) % possesso Cod Fisc

CONDUTTORI/EI (e dati personali) Cod Fisc

NB: per conduttori extracomunitari comunicazione alla P.S. entro 48 ore (allegare documento di identità e permesso di soggiorno valido).

Il locatore/conduttore, regolarmente tesserato presso \_\_\_\_\_ e adeguatamente informato autorizza, ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR), l'Associazione stessa al trattamento dei propri dati personali, con la presente, svolta in conformità al Decreto MIT 16/01/2017 ed all'Accordo territoriale per il Comune di \_\_\_\_\_.

COMUNICA

La decisione sua e del *conduttore/locatore* di essere assistiti nella stipula del contratto di locazione in conformità all'art. 5 dell'Accordo Territoriale e, sotto la propria responsabilità rende specifica dichiarazione dell'esistenza dei seguenti accordi e dei seguenti elementi oggettivi, dati e caratteristiche dell'immobile sito in ..... via .....

..... piano ..... Scala ..... ZONA ..... e così individuato:

- Foglio: \_\_\_\_\_
- Part.: \_\_\_\_\_
- Sub: \_\_\_\_\_
- Categ.: \_\_\_\_\_
- Classe: \_\_\_\_\_
- Rendita: \_\_\_\_\_
- Classe energetica: \_\_\_\_\_

Solo per contratti per esigenze ordinarie (3+2):

Immobile censito A/7  
Immobile vincolato L. 1089/1939  
Immobile censito A/1, A/8, A/9  
Immobile tutelato D. Lgs. 42/2004  
Immobile che rientra da locazione breve, turistica o assimilabile

di cui allega documenti.

Motivazione della richiesta di assistenza \_\_\_\_\_

**FACSIMILE NON UTILIZZABILE**

**ALTRI DATI / INFORMAZIONI**

DECORRENZA dal ..... al ..... / Rate canone: mensile trimestrale

Maggiore durata: 4 2 5 2 6 2 o magg.

Studenti: 12 mesi 24 mesi 36 mesi

In condominio: \_\_\_\_\_ Amministratore: \_\_\_\_\_ Regolamento: \_\_\_\_\_ Oneri condominiali e/o accessori: \_\_\_\_\_

**NON ARREDATO** **ARREDATO:** .25% 50% .75% 100%

Garanzia del conduttore: deposito cauzionale ( 1 mese 2mesi 3 mesi) fideiussione personale

garanzia bancaria / assicurativa piano mutualistico altra garanzia: \_\_\_\_\_

**SUPERFICI LOCATE**

ATTENZIONE: nel dubbio, indicare dati come da visura catastale o allegare perizia sottoscritta dal tecnico di fiducia

- Sup. catastale Immobile: ..... mq
- sup. giardini privati e/o cortili esclusivi: ..... mq
- sup. balconi, terrazzi: ..... mq
- sup. giardini e/o cortili comuni: ..... mq
- sup. cantine, soffitte: ..... mq
- sup. posti auto comuni coperti: ..... mq
- sup. posti auto esclusivi scoperti: ..... mq
- sup. posti auto comuni scoperti: ..... mq

**PARAMETRI OGGETTIVI**

Indicare a destra con una X

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1  | Box auto C6 in uso esclusivo al conduttore                               |  |
| 2  | Posto auto coperto (non C6) in autorimessa comune                        |  |
| 3  | Posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo                           |  |
| 4  | Posto auto scoperto in corte comune                                      |  |
| 5  | Postazione in uso esclusivo di ricarica per veicoli elettrici            |  |
| 6  | Postazione in uso comune di ricarica per veicoli elettrici               |  |
| 7  | Balcone e/o terrazza   |  |
| 8  | Cantina e/o soffitta e/o locale lavanderia                               |  |
| 9  | Soppalchi interni  |  |
| 10 | Area verde in uso esclusivo al conduttore                                |  |
| 11 | Area verde in uso comune   |  |
| 12 | Stabile con ascensore  |  |
| 13 | Stabile senza ascensore (fino a 3 piani, oltre 3 piani)                  |  |
| 14 | Stabile con servizio di portineria permanente                            |  |
| 15 | Stabile con servizio di portineria a tempo ridotto                       |  |
| 16 | Immobile privo di barriere architettoniche e con sistemi) accesso facile |  |
| 17 | Immobile costruito o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni    |  |
| 18 | Immobile costruito o completamente ristrutturato prima del 1977          |  |



# FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Accordo Territoriale dei Comuni ATA della Provincia di Varese per i Contratti di Locazione a Canone Concordato  
CONFABITARE - ASSOCASA

|    |  |
|----|--|
| 19 | Porta blindata   |
| 20 | Infissate di sicurezza su tutte le porte e/o finestre  |
| 21 | Sistema di sicurezza o di allarme (anche a controllo remoto con società specializzate)   |
| 22 | Videocitofono e/o videosorveglianza  |
| 23 | Cucina abitabile con almeno 1 finestra   |
| 24 | Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi o doppi servizi di cui uno con quattro elementi  |
| 25 | Antenna terrestre centralizzata e/o antenna satellitare (centralizzata o individuale)  |
| 26 | Impianto di climatizzazione estiva in oltre il 50% dell'immobile   |
| 27 | Impianto di climatizzazione estate / inverno in tutto l'immobile   |
| 28 | Serramenti con isolamento termico e acustico   |
| 29 | Immobile con riscaldamento autonomo  |
| 30 | Immobile con riscaldamento autonomo e generatore di calore e ACS evoluto (pompa di calore, aria/acqua geotermica, impianti ibridi, microgenerazione, collettori solari e simili) |
| 31 | Immobile dotato di impianto fotovoltaico e sistema di accumulo   |
| 32 | Immobile dotato di cappotto termico  |
| 33 | Immobile dotato di FTTH (fibra ottica ultraveloce dal nodo principale fino all'interno del singolo alloggio)   |
| 34 | Immobile dotato di sistemi di domotica in oltre il 50% degli ambienti  |
| 35 | Immobile situato a meno di 500 metri da fermata autobus e/o stazione ferrovie  |
| 36 | Immobile situato a meno di 300 metri da supermercato e/o centro commerciale  |
| 37 | Immobile situato a meno di 500 metri da Istituto superiore o universitario   |
| 38 | Immobile situato a meno di 100 metri da caserma forze dell'ordine  |
| 39 | Immobile con impianti e/o serramenti vetusti (oltre 15 anni)   |
| 40 | Immobile privo di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato (riscaldato con stufe a gas, apparecchi elettrici o a pellet)   |
| 41 | Immobile non allacciato alla rete fognaria   |
| 42 | Immobile non allacciato alla rete di erogazione del metano   |
| 43 | Immobile con caldaia autonoma e centralizzata a condensazione  |
| 44 | Immobile con piscina o campo da tennis   |
| 45 | Immobile con piscina e campo da tennis   |
| 46 | Immobile con impianti conformi alle leggi sicurezza / efficienza energetica  |
| 47 | Immobile con spese condominiali annue fino a € 1.000,00 *  |
| 48 | Immobile con spese condominiali annue fino da € 1.001,00 a € 1.500,00 *  |
| 49 | Immobile con spese condominiali annue oltre € 1.501,00   |

**SI ALLEGA:**

- Carta identità e codice fiscale delle parti e permesso/domanda di soggiorno cittadini extra UE
- Attestato di Prestazione Energetica integrale
- Visura catastale e planimetriche complete (immobile e accessori) o perizia tecnica o equivalente
- Elenco immobile ammobiliato
- Documento comprovante l'esigenza transitoria
- Documento iscrizione corso di studi
- Documento immobile vincolato L. 1089/1939
- Documento immobile tutelato D. Lgs. 42/2004
- Documentazione rientro da locazione breve, turistica o assimilabile
- Dati e recapiti amministratore di condominio
- Documento (escluso deposito cauzionale) comprovante la garanzia prestata dal conduttore
- \* Documentazione comprovante le spese condominiali annue

Il locatore / conduttore dichiara, sotto la propria personale responsabilità civile, penale, amministrativa e tributaria, che i dati sopraindicati, così come i documenti forniti, sono obiettivi e veritieri e sono stati forniti da lui. Manleva pertanto l'Organizzazione Sindacale presso cui è iscritto da ogni responsabilità per eventuale erroneità dei dati e/o documenti forniti. Dichiara, inoltre, di essere stato informato della comprensione dell'autonomia negoziale delle parti, come indicato nell'Accordo Territoriale del Comune ove è ubicato l'immobile e dell'obbligo di utilizzare esclusivamente i contratti-tipo allegati al DM 16/01/2017 ed allo stesso Accordo Territoriale.

Pertanto, fa espressa richiesta alla predetta Organizzazione sindacale affinché sia assistita, congiuntamente all'altra parte ed alla sua Organizzazione, nella determinazione del canone applicabile e nella stipula e sottoscrizione del contratto, così come previsto e disciplinato nella legge 431/98, nel DM 16/01/2017 e all'art. 5 dell'Accordo Terroriale.

A tal fine dichiara che l'Associazione scelta dal locatore conduttore è la seguente: .....

IL LOCATORE / CONDUTTORE

FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Per ricevuta l'Organizzazione Sindacale:

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. BONCHI FABIO



FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Allegato 6

Istanza per la determinazione del canone concordato - da redigere o da attestare

Accordo territoriale del Comune di \_\_\_\_\_

contratto 3+2 (art.2 c.3, L.431/98)  transitorio (art.5 c.1, L.431/98)  studenti universitari (art.5 c.1, L.431/98)

LOCATOREMI (+ dati personali +indirizzo + tel ed e-mail)

% possesso

Cod. Fisc.

CONDUTTOREM (e dati personali)

Cod. Fisc.

NB: per conduttori extracomunitari comunicazione alla P.S. entro 48 ore (allegare documento di identità e permesso di soggiorno valido).

Il locatore/conduttore, regolarmente tesserata presso \_\_\_\_\_ e adeguatamente informato autorizza, ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR), l'Associazione stessa al trattamento dei propri dati personali, con la presente Istanza, svolta in conformità al Decreto MIT 16/01/2017 ed all'Accordo territoriale per il Comune di \_\_\_\_\_ sotto la propria responsabilità rende specifica dichiarazione dell'esistenza dei seguenti accordi e dei seguenti elementi oggettivi, dati e caratteristiche dell'immobile sito in ..... via ..... civ. ..... int. ..... piano ..... Scala ..... ZONA ..... e così individuato:

- Foglio: \_\_\_\_\_
- Part.: \_\_\_\_\_
- Sub: \_\_\_\_\_
- Categ.: \_\_\_\_\_
- Classe: \_\_\_\_\_
- Rendita: \_\_\_\_\_
- Classe energetica: \_\_\_\_\_

Solo per contratti per esigenze ordinarie (3+2):

- Immobile censito A/7
- Immobile vincolato L. 1089/1939
- Immobile censito A/1, A/8, A/9
- Immobile tutelato D. Lgs. 42/2004
- Immobile che rientra da locazione breve, turistica o assimilabile

di cui allega documenti:

ALTRI DATI / INFORMAZIONI

DECORRENZA dal ..... al ..... / Rate canone: mensile trimestrale



  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONCHI FARIO

# FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Accordo Territoriale dei Comuni ATA della Provincia di Varese per i Contratti di Locazione a Canone Concordato  
CONFABITARE - ASSOCASA

Maggiore durata: 4 · 2      5 · 2      6 · 2 o magg.

Studenti: 12 mesi      24 mesi      36 mesi

In condominio: \_\_\_\_\_ Amministratore: \_\_\_\_\_ Regolamento: \_\_\_\_\_ Oneri condominiali e/o accessori:

**NON ARREDATO      ARREDATO: 25%      50%      75%      100%**

Le O.S. convengono espressamente che non potrà essere applicata alcuna maggiorazione, nemmeno la più bassa, laddove non sia compiutamente arredata la cucina o cucinotto che dovrà avere tutti gli elettrodomestici d'uso quotidiano (a titolo indicativo: piano cottura, forno, frigorifero, tavolo e sedie, oltre a stoviglie, posaterie e piatti).

Garanzia del conduttore: deposito cauzionale ( 1 mese      2 mesi      3 mesi)      fideiussione personale

garanzia bancaria / assicurativa      piano mutualistico      altra garanzia: \_\_\_\_\_

## SUPERFICI LOCATE

ATTENZIONE: nel dubbio, indicare dati come da visura catastale o allegare perizia asseverata del tecnico di fiducia

- Sup. catastale Immobile: ..... mq
- sup. giardini privati e/o cortili esclusivi: ..... mq
- sup. giardini e/o cortili comuni: ..... mq
- sup. balconi, terrazzi: ..... mq
- sup. posti auto comuni coperti: ..... mq
- sup. cantine, soffitte: ..... mq
- sup. box auto (C6): ..... mq
- lavanderia e altri locali di servizio
- sup. posti auto esclusivi scoperti: ..... mq
- sup. posti auto comuni scoperti: ..... mq

## PARAMETRI OGGETTIVI

Indicare a destra con una X

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1  | Box auto C6 in uso esclusivo al conduttore   |  |
| 2  | Posto auto coperto (non C6) in autorimessa comune                                      |  |
| 3  | Posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo   |  |
| 4  | Posto auto scoperto in corte comune  |  |
| 5  | Postazione in uso esclusivo di ricarica per veicoli elettrici                          |  |
| 6  | Postazione in uso comune di ricarica per veicoli elettrici                             |  |
| 7  | Balcone e/o terrazza   |  |
| 8  | Cantina e/o soffitta e/o locale lavanderia   |  |
| 9  | Soppalchi interni  |  |
| 10 | Area verde in uso esclusivo al conduttore  |  |
| 11 | Area verde in uso comune   |  |
| 12 | Stabile con ascensore  |  |
| 13 | Stabile senza ascensore (fino a 3 piani, oltre 3 piani)                                |  |
| 14 | Stabile con servizio di portineria permanente  |  |
| 15 | Stabile con servizio di portineria a tempo ridotto                                     |  |
| 16 | Immobile privo di barriere architettoniche e con sistemi accesso facile                |  |
| 17 | Immobile costruito o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni                  |  |
| 18 | Immobile costruito o completamente ristrutturato prima del 1977                        |  |
| 19 | Porta blindata   |  |
| 20 | Infissate di sicurezza su tutte le porte e/o finestre                                  |  |
| 21 | Sistema di sicurezza o di allarme (anche a controllo remoto con società specializzate) |  |



ASSOCIAZIONE  
Dr. RONGHI FABIO

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Accordo Territoriale dei Comuni ATA della Provincia di Varese per i Contratti di Locazione a Canone Concordato  
CONFABITARE - ASSOCASA

|    |  |
|----|--|
| 22 | Videocitofono e/o videosorveglianza  |
| 23 | Cucina abitabile con almeno 1 finestra   |
| 24 | Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi o doppi servizi di cui uno con quattro elementi  |
| 25 | Antenna terrestre centralizzata e/o antenna satellitare (centralizzata o individuale)  |
| 26 | Impianto di climatizzazione estiva in oltre il 50% dell'immobile   |
| 27 | Impianto di climatizzazione estate / inverno in tutto l'immobile   |
| 28 | Serramenti con isolamento termico e acustico   |
| 29 | Immobile con riscaldamento autonomo  |
| 30 | Immobile con riscaldamento autonomo e generatore di calore e ACS evoluto (pompa di calore, aria/acqua geotermica, impianti ibridi, microgenerazione, collectori solari e simili) |
| 31 | Immobile dotato di impianto fotovoltaico e sistema di accumulo   |
| 32 | Immobile dotato di cappotto termico  |
| 33 | Immobile dotato di FTTH (fibra ottica ultraveloce dal nodo principale fino all'interno del singolo alloggio)   |
| 34 | Immobile dotato di sistemi di domotica in oltre il 50% degli ambienti  |
| 35 | Immobile situato a meno di 500 metri da fermata autobus e/o stazione ferrovia  |
| 36 | Immobile situato a meno di 300 metri da supermercato e/o centro commerciale  |
| 37 | Immobile situato a meno di 500 metri da Istituto superiore o universitario   |
| 38 | Immobile situato a meno di 100 metri da caserma forze dell'ordine  |
| 39 | Immobile con impianti e/o serramenti vetusti (oltre 15 anni)   |
| 40 | Immobile privo di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato (riscaldato con stufe a gas, apparecchi elettrici o a pellet)   |
| 41 | Immobile non allacciato alla rete fognaria   |
| 42 | Immobile non allacciato alla rete di erogazione del metano   |
| 43 | Immobile con caldaia autonoma / centralizzata a condensazione  |
| 44 | Immobile con piscina o campo da tennis   |
| 45 | Immobile con piscina e campo da tennis   |
| 46 | Immobile con impianti conformi alle leggi sicurezza / efficienza energetica  |
| 47 | Immobile con spese condominiali annue fino a € 1.000,00 *  |
| 48 | Immobile con spese condominiali annue fino da € 1.001,00 a 1.500,00 *  |
| 49 | Immobile con spese condominiali annue oltre € 1.501,00 *   |

\* Il parametro, calcolato su base annua, spetta solamente se verificato e documentato al momento della stipula del contratto e resta invariato a prescindere da future oscillazioni delle spese condominiali.

### SI ALLEGA:

- Carta identità e codice fiscale delle parti e permesso/domanda di soggiorno cittadini extra UE
- Attestato di Prestazione Energetica integrale
- Visura catastale e planimetric complete (immobile e accessori) o perizia tecnica o equivalente
- Elenco immobile ammobiliato
- Documento comprovante l'esigenza transitoria
- Documento iscrizione corso di studi
- Documento immobile vincolato L. 1089/1939
- Documento immobile tutelato D. Lgs. 42/2004
- Documento rientro da locazione breve, turistica o assimilabile +
- Dati e recapiti amministratore di condominio
- Documento (escluso deposito cauzionale) comprovante la garanzia prestata dal conduttore
- \* Documentazione comprovante le spese condominiali annue

Il locatore / conduttore dichiara, sotto la propria personale responsabilità civile, penale, amministrativa e tributaria che i dati sopraindicati, così come i documenti forniti, sono obiettivi e veritieri e sono stati forniti da lui. Manleva pertanto l'Organizzazione Sindacale presso cui è iscritto da ogni responsabilità per eventuale cronicità dei dati e/o documenti forniti. Dichiara, inoltre, di essere stato informato della compressione dell'autonomia negoziale delle parti, come indicato nell'Accordo

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Accordo Territoriale dei Comuni ATA della Provincia di Varese per i Contratti di Locazione a Canone Concordato  
CONFABITARE - ASSOCASA

Territoriale del Comune ove è ubicato l'immobile e dell'obbligo di utilizzare esclusivamente i contratti-tipo allegati al DM 16/01/2017 ed allo stesso Accordo Territoriale.

Pertanto, fa istanza alla predetta Organizzazione sindacale affinché - esperite le verifiche e i controlli su quanto indicato e documentato ed esperita la verifica sul contenuto del contratto - emetta la relativa attestazione di Rispondenza in forma bilaterale. A tal fine dichiara che l'Associazione scelta dal *locatore / conduttore* è la seguente:

IL LOCATORE / CONDUTTORE

Per ricevuta l'Organizzazione Sindacale:

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR RONCHI FABIO



"  
**ALLEGATI N° 7 – 8 – 9**

**MODELLI DI CONTRATTO CONCORDATI  
DA CONFABITARE VARESE E ASSOCASA  
SUI MODELLI MINISTERIALI DI CUI AL DM 16/01/2017**

I modelli di cui agli allegati 7, 8 e 9 **non possono essere utilizzati** per la sottoscrizione  
dei contratti di locazione ma sono unicamente allegati all'Accordo  
in quanto documentano i modelli concordati e da utilizzare.

Se utilizzati non potranno essere attestati.

Modelli in pdf editabile potranno essere richiesti sia a  
Confabitare Varese che Assocasa

# FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Allegato 7

## CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA ~ CON OPZIONE CEDOLARE SECCA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 e art. 1 DM 16/01/2017)

Il/La Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato LOCATORE.

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Sig.ra/Società/ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a CONDUTTORE.

### CHE ACCETTA

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: \_\_\_\_\_, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti che costituisce parte integrante del presente contratto.

- estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di ....., Fg. \_\_\_, Part. \_\_\_, Sub. \_\_\_, Cat. \_\_\_, Cl. \_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- estremi catastali identificativi dell'unità uso autorimessa: NCEU di ....., Fg. \_\_\_, Part. \_\_\_, Sub. \_\_\_, Cat. \_\_\_, Cl. \_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_ che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche che si allega in copia al presente contratto;
- Sicurezza Impianti: Dichiarazione di Conformità (D.I.C.O.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_; altre D.I.C.O. per altri impianti \_\_\_\_\_.

Millesimi di competenza dell'unità locata per immobile in condominio:

Proprietà Generale: \_\_\_\_\_

Riscaldamento: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ascensore: \_\_\_\_\_

Acqua: \_\_\_\_\_

Altre: \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

DR. RONGHI FABIO

### Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_\_\_ anni, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di **due anni**, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

### **Articolo 2** *(Canone)*

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale sottoscritto tra CONFABITARE e ASSOCASA, in data ..... e depositato in pari data presso il Comune di ..... è convenuto in € ..... = ..... /00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ..... [ovvero .....] in n. \_\_\_ rate eguali anticipate di € ..... , = ..... /00) ciascuna, entro il giorno \_\_\_ di ciascun \_\_\_.

Il locatore dichiara che intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23, assoggettando il canone di locazione ad un'imposta, operata nella forma della **Cedolare Secca**, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul presente contratto, salvo revoca.

Pertanto, per il periodo in cui il locatore continuerà ad avvalersi del regime della "Cedolare Secca" il locatore stesso dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, all'applicazione degli adeguamenti ISTAT del canone.

Qualora il locatore dovesse in futuro rinunciare ad avvalersi del regime della "Cedolare Secca", il canone verrà aggiornato a partire da quell'anno e così per ogni anno successivo, sino all'effettiva riconsegna dell'immobile, nella misura massima del 75% della variazione dell'Indice ISTAT FOI, come precisato all'articolo 11 dell'Accordo Territoriale.

### **Articolo 3** *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

In conformità a quanto stabilito negli articoli 13 e 38 dell'Accordo Territoriale, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € ..... ,00=(..... /00), pari a \_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, fatta la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia: \_\_\_\_\_

### **Articolo 4** *(Oneri accessori)*

Sono a carico del conduttore 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 ed Allegato 10 all'Accordo Territoriale - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella il locatore ed il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro 60 (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 di condominio ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, laddove l'immobile sia ubicato in un condominio, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente, ovvero, verserà direttamente all'amministratore dello stabile tutte le spese di sua competenza.

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI PABLO

Sede Provinciale di Varese  
Via F. Ferrini, 20010 VILLARATE (VA)  
Tel. 0362/400121

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

### Articolo 8 (Recesso del conduttore)

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata o PEC - se in possesso di entrambe le parti - almeno 6 (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 di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto che - in relazione allo stato dell'unità immobiliare e degli eventuali arredi e corredi - verrà predisposto, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, apposito verbale di consegna con, se del caso, allegato rilievo fotografico.

### 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 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 a pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

ASSOCIAZIONE LOMBARDIA  
MR. RONIGHI FABIO

Confabitare<sup>R</sup>  
Sede: 17010 VIGEVANO (VA)  
Via Emanuele Filiberto, 10  
(VA)  
Tel. 0331 770354 - C.F.: 91073960121

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Per le spese di cui al presente contratto – fatto salvo che l'immobile sia in condominio - le parti pattuiscono che le spese comuni siano quantificate in complessive € ..... (....) mensili che il conduttore si obbliga a versare, con le stesse modalità, unitamente al canone di locazione convenuto. Le parti convengono che la tassa sui rifiuti solidi urbani (TARI) sia interamente a carico di parte conduttrice. Sempre fatto salvo che l'immobile non sia in condominio, a fine gestione il locatore procederà con il conguaglio dare/avere che comunicherà immediatamente al conduttore. È in facoltà del locatore 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 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del locatore, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Inoltre, la locatrice – esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento del 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 comuni, dandone tempestiva e motivata comunicazione al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

Nel caso in cui l'immobile non sia ubicato in un condominio, sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dal locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi e, nel caso di spese in comune con altre unità, per la quota di sua competenza calcolata in base alla superficie locata.

In caso di disaccordo con quanto stabilito dal Locatore, 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.

### Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Nel caso di mancata opzione o di recesso dalla Cedolare Secca, le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di pagamento sono a carico del conduttore. Le spese per la registrazione annuale del contratto sono poste a carico di entrambe le parti al 50%.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

### Articolo 6 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli 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'art. 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.

ASSOCIAZIONE LOMBARDIA  
DR. RONCHI FABIO



## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

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 all'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

### Articolo 13 (Accesso)

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

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

### Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e 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 avere luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente, ove previsto o necessario, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e successive integrazioni e modifiche.

Per quanto non previsto dal seguente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431 del 1998, dal DM 16/01/2017 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo Territoriale definito in sede locale.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del luogo ove è ubicato l'immobile.

### Articolo 16 (Altre clausole)

*Letto, approvato e sottoscritto*

\_\_\_\_\_  
li \_\_\_\_\_

Il. LOCATORE



Il. CONDUTTORE

Pag. 5 di 6

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*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 15 (*Varie*) del presente contratto.

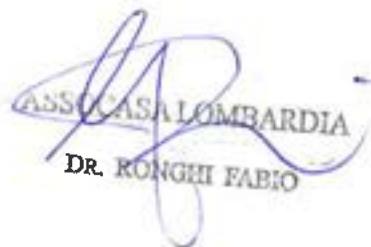
IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

*Il sottoscritto ..... – nella mia qualità di conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto - dichiara ad ogni conseguente effetto di legge di ricevere ed accettare – contestualmente alla sottoscrizione dello stesso - copia conforme dell'attestato di prestazione energetica depositato in data ..... a cura di ..... n° APE ..... scadenza ..... , Classe energetica "....."*

Il CONDUTTORE

FACSIMILE NON UTILIZZABILE



ASSOCIAZIONE LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO



**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA  
CON OPZIONE CEDOLARE SECCA**

(Legge 9 dicembre 1998 n. 431, articolo 5, comma 1 e art. 2 D.M. 16/01/2017)

Il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato *locatore*,

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al/alla Sig./Sig.ra/Società/ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_ che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a *conduttore*.

**CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,**

l'unità immobiliare posta in ......., Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, piano \_\_\_\_ Scala \_\_ int. \_\_, composta di n. \_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: \_\_\_\_\_ non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti che costituisce parte integrante del presente contratto.

- estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di ..... Fg. \_\_\_, Part. \_\_\_, Sub. \_\_\_, Cat. \_\_\_, Cl. \_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- estremi catastali identificativi dell'unità uso autorimessa: NCEU di ..... Fg. \_\_\_, Part. \_\_\_, Sub. \_\_\_, Cat. \_\_\_, Cl. \_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_ che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche che si allega in copia al presente contratto;
- Sicurezza Impianti: Dichiarazione di Conformità (D.I.C.O.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_ altre Di.Co. per altri impianti \_\_\_\_\_.

Millesimi di competenza dell'unità locata per immobile posto in condominio.

Proprietà Generale: ....

Riscaldamento: ....

Ascensore: ....

Acqua: ....

Altre: ....

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1  
(Durata)**

Il contratto è stipulato per la durata di \_\_\_ mesi, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

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

Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto del MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI

ASSOCASA LOMBARDIA

DR. RONGHI FABIO

**Confabitare**

Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 5 - 21100 GALLARATE (VA)  
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

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 CONFABITARE e ASSOCASA, sottoscritto il ..... e depositato in pari data presso il Comune di .....

### DICHIARA

la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: ..... e che

### DOCUMENTA

Allegando i seguenti documenti: ..... che, ai sensi di legge e dell'Accordo Territoriale costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

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

#### Articolo 4 (Canone)

A) Essendo ..... un Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultante dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale tra CONFABITARE e ASSOCASA, sottoscritto il ..... e depositato in pari data presso il Comune di ..... è convenuto in € ..... = (..... /00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario fovvero ..... in n. .... rate eguali anticipate di € ..... , = (..... /00) ciascuna, entro il giorno ..... di ciascun .....

B) Essendo ..... un Comune con un numero di abitanti inferiore a diecimila, come risultante dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra CONFABITARE e ASSOCASA, sottoscritto il ..... e depositato in pari data presso il Comune di ..... è liberamente convenuto fra le parti in € ..... = (..... /00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario fovvero ..... in n. .... rate eguali anticipate di € ..... , = (..... /00) ciascuna, entro il giorno ..... di ciascun .....

Il locatore dichiara che intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23, assoggettando il canone di locazione ad un'imposta, operata nella forma della Cedolare Secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul presente contratto, salvo revoca.

Ai sensi del D.M. 16/01/2017 e dell'articolo 16 dell'Accordo Territoriale, il locatore non ha facoltà di adeguamento ISTAT del canone, a prescindere dall'opzione indicata nel comma precedente.

#### Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

In conformità a quanto stabilito negli articoli 13 e 38 dell'Accordo Territoriale, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne



**Confabitare**

Sede Provinciale di Cremona  
Via E. Fermi, 3 - 21011 CONFALMATE (VA)  
Tel. 0331/770354 - 0331/770360121

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

rilascia quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_,00=(\_\_\_\_\_ /00), pari a \_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, fermo la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia: \_\_\_\_\_

### Articolo 6 (Oneri accessori)

Sono a carico del conduttore 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 ed Allegato 10 all'Accordo Terroriale - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella il locatore ed il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro 60 (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 di condominio ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, laddove l'immobile sia ubicato in un condominio, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente ovvero, verserà direttamente all'amministratore dello stabile tutte le spese di sua competenza.

Per le spese di cui al presente contratto – fatto salvo che l'immobile sia in condominio - le parti pattuiscono che le spese comuni siano quantificate in complessive € ..... (....) mensili che il conduttore si obbliga a versare, con le stesse modalità, unitamente al canone di locazione convenuto. Le parti convengono che la tassa sui rifiuti solidi urbani (TARI) sia interamente a carico di parte conduttrice. Sempre fatto salvo che l'immobile non sia in condominio, a fine gestione il locatore procederà con il conguaglio dare/avere che comunicherà immediatamente al conduttore. È in facoltà del locatore 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 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del locatore, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

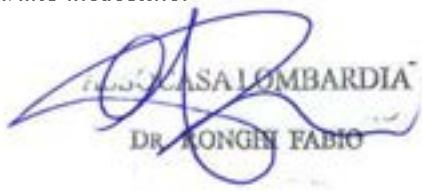
Nel caso in cui l'immobile non sia ubicato in un condominio, sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dal locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

In caso di disaccordo con quanto stabilito dal Locatore, 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.

### Articolo 7 (Spese di bollo e registrazione)

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Nel caso di mancata opzione o di recesso dalla Cedolare Secca, le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di pagamento sono a carico del conduttore. Le spese per la registrazione annuale del contratto sono poste a carico di entrambe le parti al 50%.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.



## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

### 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, 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 9 (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 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 o PEC se in possesso di entrambe le parti, 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 che - in relazione allo stato dell'unità immobiliare e degli eventuali arredi e corredi - verrà predisposto, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, apposito verbale di consegna con, se del caso, allegato rilievo fotografico.

### 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 esonerà 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 modifica degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio, in tale caso e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del

ASSOCIA LOMBARDIA  
D.L. RONCHI FABIO

Confabitare  
Sede Provinciale di Varese  
Via L. Lanza, 5 - 21013 GALLARATE (VA)  
Tel. 0331 770 554 - C.F. 9103960121

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

### Articolo 14 (Impianti)

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

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

### Articolo 15 (Accesso)

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

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

### Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

### Articolo 17 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, 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 avere luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente, ove previsto o necessario, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e successive integrazioni e modifiche.

Per quanto non previsto dal seguente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431 del 1998, dal DM 16/01/2017 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo Territoriale definito in sede locale.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto. Foro competente sarà quello del luogo ove è ubicato l'immobile.

### Articolo 16 (Altre clausole)

Si allega la seguente documentazione comprovante l'esigenza transitoria:

DR. PONCHI PABLO  
ASSOCIAZIONE LOMBARDIA

Confabitare  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 3 - 21010 CALARATE (VA)  
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121

1) \_\_\_\_\_

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

*Letto, approvato e sottoscritto.*

\_\_\_\_\_  
li \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

Il CONDUTTORE

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore /conduttore*), 3 (*Inadempimento delle modalità di stipula*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*Pagamento*), 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

*Il sottoscritto ..... - nella mia qualità di conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto - dichiara ad ogni conseguente effetto di legge di ricevere ed accettare - contestualmente alla sottoscrizione dello stesso - copia conforme dell'attestato di prestazione energetica depositato in data ..... a cura di ..... , n° APE ....., scadenza ..... Classe energetica "....."*

\_\_\_\_\_  
li \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO



## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

Allegato 9

### CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA PER " STUDENTI UNIVERSITARI "

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3 e art. 3 DAI 16 01 2017)

Il/La Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ di seguito denominato *locatore*.

#### CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Sig.ra/ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_ che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a *conduttore*.

#### CHE ACCETTA

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: \_\_\_\_\_ non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti che costituisce parte integrante del presente contratto.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di ...., Fg. \_\_\_, Part. \_\_\_, Sub \_\_\_. Cat \_\_\_, Cl \_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- b) estremi catastali identificativi dell'unità uso autorimessa: NCEU di ...., Fg. \_\_\_, Part. \_\_\_, Sub \_\_\_, Cat \_\_\_, Cl \_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- c) prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_ che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche che si allega in copia al presente contratto;
- d) Sicurezza Impianti: Dichiarazione di Conformità (D.I.C.O.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_, altre D.I.C.O. per altri impianti \_\_\_\_\_

Millesimi di competenza dell'unità locata se posta in condominio:

Proprietà Generale: \_\_\_\_\_

Riscaldamento: \_\_\_\_\_

Ascensore: \_\_\_\_\_

Acqua: ... \_\_\_\_\_

Altre: ... \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

#### Articolo 1

(Durata)

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

#### Articolo 2

(Natura Transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra CONFABITARE e ASSOCASA, sottoscritto il ..... e depositato in pari data presso il Comune di

ASSOCASA LOMBARDIA  
DE RONGHI FABIO

Confabitare  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)  
tel. 0381/730354 - fax 0381/2990121

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

..... le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di: ..... presso: ..... come da documentazione che si allega al presente contratto.

### Articolo 3 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale sottoscritto tra CONFABITARE e ASSOCASA, in data ..... è depositato in pari data presso il Comune di ..... è convenuto in € ..... = ..... /00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ..... ovvero ..... in n. rate eguali anticipate di € ..... , = ..... /00) ciascuna, entro il giorno ..... di ciascun

Il locatore dichiara che intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23, assoggettando il canone di locazione ad un'imposta, operata nella forma della Cedolare Secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul presente contratto, salvo revoca.

Ai sensi del D.M. 16/01/2017 e dell'articolo 25 dell'Accordo Territoriale, il locatore non ha facoltà di adeguamento ISTAT del canone, a prescindere dall'opzione indicata nel comma precedente.

### Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € ..... pari a n. \_\_\_\_ mensilità del canone in conformità a quanto stabilito dall'art. 38 dell'Accordo Territoriale, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:

### Articolo 5 (Oneri accessori)

Sono a carico del conduttore 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 ed Allegato 10 all'Accordo Territoriale - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella il locatore ed il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro 60 (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 di condominio ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, laddove l'immobile sia ubicato in un condominio, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente ovvero, verserà direttamente all'amministratore dello stabile tutte le spese di sua competenza..

Per le spese di cui al presente contratto – fatto salvo che l'immobile sia in condominio - le parti pattuiscono che le spese comuni siano quantificate in complessive € ..... (....) mensili che il conduttore si obbliga a versare, con le stesse modalità, unitamente al canone di locazione convenuto. Le parti convengono che la tassa sui rifiuti solidi urbani (TARI) sia interamente a carico di parte conduttrice. Sempre fatto salvo che l'immobile non sia in condominio, a fine gestione il locatore procederà con il conguaglio dare/avere che comunicherà immediatamente al conduttore. È in facoltà del locatore 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 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del locatore, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Inoltre, la locatrice – esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento del regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli

ASSOCASA LOMBARDIA  
DOTT. RONCHI FABIO

Confabitare<sup>R</sup>  
Sede Provinciale di Monza  
Via ... 10021 ALBATE (VA)  
Tel. 0333/111111 - Fax 0333/900123

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese comuni, dandone tempestiva e motivata comunicazione al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

Nel caso in cui l'immobile non sia ubicato in un condominio, sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dal locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi e, nel caso di spese in comune con altre unità, per la quota di sua competenza calcolata in base alla superficie locata.

In caso di disaccordo con quanto stabilito dal Locatore, 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.

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

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Nel caso di mancata opzione o di recesso dalla Cedolare Secca, le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di pagamento sono a carico del conduttore. Le spese per la registrazione annuale del contratto sono poste a carico di entrambe le parti al 50%.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

### Articolo 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 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 legge n. 392/78.

### Articolo 8 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore. Salvo espresso 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.

### Articolo 9 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata o PLC se in possesso di entrambe le parti almeno 3 (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.

Con riferimento all'art. 27 dell'Accordo territoriale, le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

### Articolo 10 (Consegnat)

  
ASSOCIAZIONE LOMBARDIA  
DE BONCHI FABIO

  
Confabitare R  
Sede Provinciale di Varese  
Via Terni, 1 - 21045 VARESE (VA)  
Tel. 0331 770524 - Fax 0331 073960

## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

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 che - in relazione allo stato dell'unità immobiliare e degli eventuali arredi e corredi - verrà predisposto, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, apposito verbale di consegna con, se del caso, allegato rilievo fotografico.

### 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 esonerà 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 modifica degli altri servizi comuni.

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

### Articolo 13

(*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 adempire 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 locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentire 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*)



## FACSIMILE NON UTILIZZABILE

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

### **Articolo 16**

*(Varie)*

*(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 avere luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente, ove previsto o necessario, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e successive integrazioni e modifiche.

Per quanto non previsto dal seguente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431 del 1998, dal DM 16/01/2017 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo Territoriale definito in sede locale.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del luogo ove è ubicato l'immobile.

### **Articolo 17**

*(Altre clausole)*

---

Si allega la seguente documentazione attestante il corso frequentato:

1) .....

*Letto, approvato e sottoscritto.*

\_\_\_\_\_ , li \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

---

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

IL LOCATORE

DR. RONGHI FABIO  
CASA LOMBARDIA

IL CONDUTTORE

Confabitare  
Sede Province di Varese  
Via E. Fermi, 10 - 21041 GALLARATE (VA)  
tel. 0331 701111 - 910733000

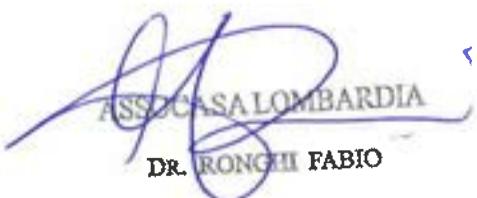
Pag. 5 di 6

*Il sottoscritto ..... - nella mia qualità di conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto - dichiara ad ogni conseguente effetto di legge di ricevere ed accettare - contestualmente alla sottoscrizione dello stesso - copia conforme dell'attestato di prestazione energetica depositato in data ..... a cura di ..... n° APE ....., scadenza ....., Classe energetica "....."*

, li

**FACSIMILE NON UTILIZZABILE**

IL CONDUTTORE



ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO



**Allegato 10**

Testo Conforme all'Allegato D al D.M. 16/1/2017

**TABELLA ONERI ACCESSORI  
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

**ASCENSORE**

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

**AUTOCLAVE**

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

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFOONO,**

**DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI**

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

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

|   |   |
|---|---|
| Installazione e sostituzione degli impianti                                 | L |
| Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti                            | L |
| Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario | C |

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONCHI FABIO

**Confabitare<sup>R</sup>**  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 3 - 21041 GALLARATE (VA)  
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960123

|  |   |
|--|---|
| Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale    | C |
| Lettura dei contatori  | C |
| Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua | C |

### IMPIANTI SPORTIVI

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

### IMPIANTO ANTINCENDIO

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

### IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

#### DATI INFORMATIVI

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

### PARTI COMUNI

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

### PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

|  |   |
|--|---|
| Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti | L |
| Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti | C |



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

### PORTIERATO

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

### PULIZIA

|  |   |
|--|---|
| Spese per l'assunzione dell'addetto  | L |
| Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. | C |
| Spese per il conferimento dell'appalto a ditta   | L |
| Spese per le pulizie appaltate a ditta   | C |
| Materiale per le pulizie   | C |
| Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia  | L |
| Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia   | C |
| Derattizzazione e disinfezione 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 praraccolta dei rifiuti  | C |

### SGOMBERO NEVE

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

### LEGENDA

L = locatore

ASSOCASA LOMBARDIA

C = conduttore

DR. RONGHI FABIO

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO



**Allegato 11**

Testo Conforme all'Allegato E al D.M. 16/1/2017

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

**Articolo 1**

*(ambito di applicazione)*

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

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

**Articolo 2**

*(Richiesta per l'avvio della procedura)*

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 3**

*(Comunicazione)*

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura. Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato. Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

**Articolo 4**

*(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)*

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



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

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

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

## Articolo 5

### (Obblighi di riservatezza)

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni. E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

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

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

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

## Articolo 6

### (Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita. I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia.

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

## Articolo 7

### (Nomina di consulenti)

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

## Articolo 8

### (Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile.

Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.



## Documentazione necessaria alla stipula / attestazione dei contratti

In conformità a quanto previsto dal DM 16/01/2017 e dall'Accordo Territoriale

### ATTENZIONE

si ricorda che la documentazione per i contratti transitori ordinari va allegata, anche in sede di registrazione c/o Agenzia delle entrate, al contratto sottoscritto. In mancanza il contratto non potrà essere attestato.

### **PER TUTTI I TIPI DI CONTRATTO E 3+2**

1. Copia carta identità e codice fiscale/tessera sanitaria Locatore
2. Copia carta identità e codice fiscale/tessera sanitaria Conduttore
3. Copia carta identità e codice fiscale/tessera sanitaria eventuali Terzi Garanti
4. Cittadini Extra UE: copia permesso di soggiorno valido
5. Visura catastale + planimetria + descrizione parti comuni
6. Certificato APE completo
7. Scheda compilata in ogni sua parte per la determinazione del canone concordato e relativa documentazione allegata
8. Elenco dettagliato degli arredi, corredi ed accessori
9. Nominativo e recapiti dell'eventuale amministratore di condominio
10. Eventuali altri documenti da concordare con le OO.SS.

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

#### ESIGENZE TRANSITORIE DEL LOCATORE:

| Motivo indicato dal locatore  | Documenti necessari per il contratto   |
|---|--|
| Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, o per motivi di lavoro (trasferimento temporaneo con successivo rientro). | Documentazione rilasciata da terzi collegati con il trasferimento in altro Comune e il successivo rientro (ad esempio Contratto di Lavoro a tempo determinato in altro Comune oppure Dichiarazione su Carta Intestata del datore di lavoro con timbro e firma, documentazione della commessa industriale con la data di consegna, ecc.)  |
| Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, per matrimonio, unione civile o convivenza more uxorio.                   | Documentazione rilasciata da terzi collegata al matrimonio o all'unione civile (pubblicazioni, estratti, contratto per il ricevimento, contratto con wedding planner, ecc.) ove si evinca la data dello stesso. Per la convivenza more uxorio occorre, se non dimostrabile con documentazione di terzi, una Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio o una Autocertificazione ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 445/2000, rilasciata dal detentore dell'esigenza |

ASSOCASA LOMBARDIA  
Dr. GIORGIO PARIO

Confabitare R  
Sede Provinciale della Provincia di Varese  
Via E. Fermi, 3 - 21014 ALLEGHE (VA)  
Tel. 0364-611111 - Fax 0364-6100121

|  |  |
|--|--|
|  | (di chi necessita dell'abitazione a seguito dell'inizio della convivenza).   |
| Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, per rientro dall'estero.   | Documentazione rilasciata da terzi collegati alla permanenza all'estero al momento della stipula del Contratto (o che inizi in prossimità della stipula stessa). Se tale documentazione non comprende anche l'evidenza della <u>data in cui tale permanenza cesserà</u> e/o l'evidenza del rientro nel Comune a tale data, produrre altra documentazione di terzi che evidenzi tale aspetto. |
| Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) per ragioni di studio, apprendistato o formazione professionale.   | Documentazione rilasciata da terzi collegati al futuro percorso di studio o apprendistato o formazione professionale, ove risulti con chiarezza la futura data di inizio dello stesso.   |
| Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori per cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio. | Documentazione rilasciata su Carta Intestata del datore di lavoro, con timbro e firma, ove risulti con chiarezza la data di cessazione del rapporto e l'esistenza dell'alloggio di servizio che dovrà essere rilasciato a quella data.   |
| Esigenza di un'Associazione senza fine di lucro che voglia adibire l'immobile ad accoglienza temporanea  | Statuto dell'Associazione, delibera del Consiglio direttivo, relazione sui programmi perseguiti e/o eventuale delibera di enti pubblici  |
| Esecuzione di interventi di ristrutturazione   | Documentazione rilasciata da terzi afferente i lavori (CILA, Copia Contratto d'Appalto, Dichiarazione del Direttore dei Lavori, ecc.) ove si evinca anche la data di consegna dell'abitazione al termine dei lavori  |
| Altra esigenza specifica del locatore collegata ad un <b>evento certo a data prefissata</b> . Tale esigenza deve essere tale da non consentire alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.  | Documentazione rilasciata da terzi collegati con l'evento, riportante la descrizione dell'evento stesso e la data certa nella quale l'evento si manifesterà.   |

Eventuali altri documenti da concordare con le OO.SS., anche con riguardo alle eventuali esigenze speciali del locatore

### ESIGENZE TRANSITORIE DEL CONDUTTORE:

| Motivo indicato dal conduttore  | Documenti necessari per il contratto  |
|---|---|
| Per Conduttore residente in altro Comune, necessità di alloggio nel Comune a causa di <b>contratto di lavoro dipendente a tempo determinato</b> , con esclusione di qualunque altra casistica riferita a lavoro autonomo, libere professioni o lavoro dipendente a tempo indeterminato. | Copia Contratto di Lavoro oppure Dichiarazione rilasciata su Carta Intestata dal datore di lavoro, con timbro e firma, ove si evinca il luogo di lavoro e la data di termine del Contratto.   |
| Per conduttore residente nel Comune, <b>trasferimento certo in altro Comune</b> , al termine del Contratto, per ragioni di lavoro.  | Documentazione rilasciata su Carta Intestata dal datore di lavoro, con timbro e firma, ove si evinca il luogo di lavoro e la data di inizio del futuro Contratto (Lettera di impegno all'assunzione o equipollente) oppure documentazione aziendale inerente il trasferimento del dipendente che al momento della stipula del Contratto lavori nel Comune.<br>In alternativa (ad esempio per casi diversi dal lavoro dipendente), documentazione rilasciata da terzi relativa all'impegno di lavoro autonomo nell'altro Comune, con la precisazione della data di inizio e la prevedibile durata dell'impegno stesso. |
| Per Conduttore residente in altro Comune, necessità di cure o assistenza per sé o familiari   | Documentazione rilasciata da terzi (ferma restando la tutela dei dati personali sensibili) ove si evinca la cura o  |

ASSOCASA LOMBARDIA  
  
 DR. ROSSO FABIO

Confabitare  
 ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONFABITARE  
 Sede Provinciale di VARESE  
 Via E. Fermi, 2 - 21041 VARESE (VA)  
 Tel. 0331 770551 - C.F. 91073960121

|  |  |
|--|--|
|  | L'assistenza prescritta e la presumibile durata del trattamento.   |
| A prescindere dal luogo di residenza del Conduttore, acquisto già effettuato di un'abitazione, la quale si renda disponibile solo al termine del Contratto.  | Copia dell'Atto di Compravendita della futura abitazione, unitamente a documentazione rilasciata da terzi afferente le motivazioni della non immediata disponibilità dell'abitazione stessa e la data di futura disponibilità (ad esempio Contratto di locazione in essere unitamente a copia della Disdetta trasmessa al conduttore ai sensi dell'art. 3 l. 431/98, oppure Contratto d'Appalto dei lavori con data di consegna, ecc.) |
| A prescindere dal luogo di residenza del Conduttore, ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.   | Documentazione rilasciata da terzi afferente i lavori (CILA, Copia Contratto d'Appalto, Dichiarazione del Direttore dei Lavori, ecc.) ove si evinca anche la data di consegna dell'abitazione al termine dei lavori.   |
| A prescindere dal luogo di residenza del Conduttore, necessità di alloggio temporaneo per Campagna Elettorale.   | Se non producibile documentazione di terzi (ad esempio rilasciata dal Candidato, per componenti del proprio staff), occorre una Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio o una Autocertificazione ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 445/2000, che espliciti il ruolo svolto dal Conduttore relativamente alla Campagna elettorale.   |
| Se è assegnatario di alloggio pubblico che si renda disponibile alla scadenza del contratto  | Documentazione relativa all'assegnazione e alla data di consegna alloggio, rilasciata dall'Ente pubblico   |
| Per Conduttore residente in altro Comune, necessità di alloggio nel Comune per esigenze di ricerca di soluzioni occupazionali.   | Se non producibile documentazione di terzi (ad esempio rilasciata da società ricerca personale), occorre una Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio o una Autocertificazione ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 445/2000.   |
| Conduttore borsista, "visiting student" ed in genere studente che partecipa ad un progetto di scambio temporaneo.  | Documentazione del progetto di scambio, della borsa di studio, del periodo di visita, ecc. dove si evinca la durata dell'impegno dello studente e la data di termine.  |
| Esigenza abitativa del Conduttore che necessiterà di interrompersi per altro evento certo a data prefissata. Tale evento deve comportare l'impossibilità di alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito. | Documentazione rilasciata da terzi collegati con l'evento, riportante la descrizione dell'evento stesso e la data certa nella quale l'evento si manifesterà, rendendo necessario, per il Conduttore, il rilascio dell'immobile.  |

Eventuali altri documenti da concordare con le OO.SS., anche con riguardo alle eventuali esigenze speciali del conduttore

### CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI

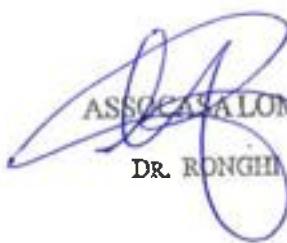
1. Documento comprovante la frequentazione / iscrizione ad uno dei corsi / facoltà o programma Erasmus degli Istituti / Atenei di cui all'Accordo Territoriale - Parte IV
2. Copia certificato di residenza dello studente (avente data non oltre 30 giorni dalla richiesta di stipula)
3. Copia dei documenti dei genitori che sottoscrivono il contratto + certificato di residenza degli stessi (avente data non oltre 30 giorni dalla richiesta di stipula)
4. Se sottoscritto da un Ente per il diritto allo studio: copia dei documenti di chi firma + copia delibera o altro equipollente che autorizza la stipula e la sottoscrizione del contratto
5. Eventuali altri documenti da concordare con le OO.SS.

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. LONGHI FABIO

Confabitare<sup>R</sup>  
ASSOCASSA - ASSOCASA - ASSOCASA  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 1 - 21041 CAVRIANO (VA)  
Tel. 0331 770044 - C.F. 91073960121

## AVVISI IMPORTANTI

- 1) Ai sensi dell'art. 2, comma 5, del Decreto MIT 16/01/2017 e dell'art. 20 dell'Accordo Territoriale, nel caso di stipula di contratti la cui transitorietà è motivata sulla base di fattispecie non previste dalla Tabella di cui sopra, ovvero nel caso di fattispecie previste ma dificilmente documentabili, gli stessi non potranno essere attestati ma dovranno obbligatoriamente essere stipulati in modalità assistita come prescritto dall'art. 5 dell'Accordo Territoriale.
- 2) Il contratto transitorio ordinario scade al termine della locazione (con l'avveramento dell'esigenza transitoria in forza della quale è stato stipulato) e non può per nessun motivo essere prorogato.
- 3) Non è consentito dal Decreto 16/01/2017 (e, di conseguenza, dall'Accordo Territoriale) stipulare ad esempio un contratto transitorio ordinario per 10 (dieci) mesi e poi prorogarlo di altri 8 (otto) mesi per rimanere entro il limite dei 18 (diciotto) mesi. Sarà necessario optare in questo caso, per la stipula di un nuovo contratto di natura transitoria, ma solo se ne ricorrono i presupposti di legge.
- 4) Si rammenta che non sono previste – dalla legge 09/12/1998 n. 431 e dal Decreto MIT 16/01/2017 – altre forme di contratto transitorio al di fuori di quelle indicate nelle predette norme e dell'Accordo Territoriale. Tali contratti, se stipulati, sono in violazione di legge e ricondotti dalla stessa al regime dei contratti liberi (aventi durata di anni 4 + 4).

  
ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO

