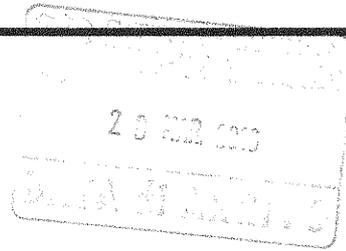


**Ufficio Tributi | Comune di Lucera**

---

**Da:** suniafoggia@libero.it  
**Inviato:** venerdì 25 marzo 2016 11.55  
**A:** tributi@comune.lucera.fg.it  
**Oggetto:** Accordo Territoriale Comune di Lucera  
**Allegati:** Accordo LUCERA f.to OO.SS.pdf

**Priorità:** Alta



Come da accordi, si invia in allegato copia dell'Accordo Territoriale firmato dalle OO.SS. ed i relativi allegati. Si resta in attesa della conferma dell'avvenuta deliberazione consiliare.

Cordiali saluti,  
Angelo De Palma  
*Segretario Provinciale S.U.N.I.A.*

**COMUNE DI LUCERA**  
**Prot.N°0016645**  
in Arrivo del 01-04-2016  
Categoria 5 Classe 1





**ACCORDO TERRITORIALE  
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE DICEMBRE 1998 N. 431  
DEL DECRETO INTERMINISTERIALE DEL 30 DICEMBRE 2002  
DEL MINISTRO INFRASTRUTTURE TRASPORTI  
DI CONCERTO COL MINISTRO DELL' ECONOMIA E FINANZE**

tra

**Le Associazioni Provinciali della Proprietà Edilizia di Foggia:**

A.P.P.E. CONFEDILIZIA, in persona del Presidente sig. Franco Granata;

A.P.P.C., in persona del presidente dott. Michele Marangelli;

CONFAPPI, in persona del segretario avv. Saverio Catalano;

e

**Le Associazioni Provinciali degli inquilini di Foggia:**

SUNIA, in persona del Segretario Provinciale sig. Angelo De Palma;

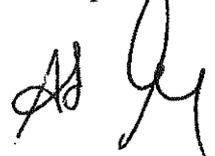
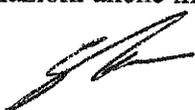
SICET, in persona del Segretario Provinciale sig. Angelo Sgobbo;

UNIAT, in persona del Segretario Provinciale sig. Francesco Di Pasquale;

per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo nel territorio amministrativo del **Comune di LUCERA**, secondo il cosiddetto "CANALE AGEVOLATO", nonché per la stipula di contratti ad uso abitativo di natura transitoria e per le esigenze abitative degli studenti universitari.

**PREMESSO**

- che la piena realizzazione degli obiettivi della nuova Legge sulle locazioni abitative costituisce interesse primario comune delle categorie dei proprietari degli inquilini;
- che tali obiettivi verranno raggiunti soltanto ove sia possibile una equilibrata affermazione dei diversi regimi previsti dalla Legge 431/98;
- che l'art. 1 commi 53 e 54 della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) prevede per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 431/98 una riduzione del 25% dell'imposta imu e tasi dovute al Comune;
- che il vigente accordo territoriale per il territorio del Comune di Lucera risale all'11/04/2000 e si rende quindi necessario aggiornarlo;
- che l'Amministrazione Comunale di Lucera, pur non potendo deliberare una aliquota d'imposta ridotta poiché ha chiesto di accedere al Piano di Riequilibrio Finanziario ai sensi dell'art. 243 bis del D. Lgs. 267/00, è interessata a dare un grosso contributo alla risoluzione del problema dell'emergenza abitativa, incentivando il ricorso ai contratti concordati, che prevedono peraltro agevolazioni anche in materia di irpef ed imposta di registro;



le parti come sopra costituite hanno convenuto e stipulato quanto segue:

**CONTRATTI AGEVOLATI**  
(Art. 2 comma 3 L. 431/98 art. 1 DM 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del **Comune di LUCERA**

1) Acquisite le più opportune informazioni, il territorio del Comune di Lucera viene suddiviso in n. 3 zone:

**Zona 1 – Centro Storico**

**Zona 2 – Centro abitato**

**Zona 3 – Periferia**

come da tabella "DELIMITAZIONE ZONE COMUNE DI LUCERA" allegata al presente accordo  
(ALLEGATO 1)

2) Per ognuna delle suddette 3 zone vengono definite n. 3 fasce di oscillazione denominate "A", "B", "C", alle quali sono attribuiti, rispettivamente, due valori di canone, uno massimo ed uno minimo, espressi in euro al mese, per metro quadro di superficie convenzionale, con una tolleranza del 5% in più o in meno, come da tabella "ZONE FASCE" allegata al presente accordo  
(ALLEGATO 2)

3) L'inserimento nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà tenendo conto della presenza di elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile, qui di seguito specificati:

**ELEMENTI ESSENZIALI**

Appartamenti dal 2° piano fuori terra in poi (escluso i piani rialzati con giardino)

Impianto di riscaldamento

Presenza di ascensore per appartamenti collocati oltre il 2° piano

**ELEMENTI NON ESSENZIALI**

Piano intermedio o piano rialzato con giardino

Impianto di condizionamento

Doppio servizio

Posto auto o box

Doppia esposizione

Cortile comune

Cantina/soffitta

4) La collocazione degli immobili nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà secondo criteri sotto riportati:

**fascia "A":** immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da quattro a sette elementi non essenziali;

**fascia "B":** immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da uno a tre elementi non essenziali;

**fascia "C":** immobili privi di almeno uno degli elementi essenziali.



5) All'interno dei valori minimo e massimo di ogni singola fascia di oscillazione, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive OO.SS., procederanno alla determinazione in concreto del canone di locazione, tenendo conto anche della vetustà, della tipologia dell'immobile, del suo stato manutentivo, nonché dello stato manutentivo dello stabile in cui esso è ubicato.

I contratti individuali di locazione saranno stipulati secondo l'allegato tipo (*ALLEGATO 3*) recante altresì, come con il presente accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione ISTAT.

6) Le OO.SS. firmatarie del presente Accordo Territoriale concordano che la superficie convenzionale degli immobili è determinata secondo quanto previsto dall'art. 13 della L.392/'78.

7) Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, la fascia di oscillazione di cui all'allegato 2 "ZONE E FASCE" subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 2% per contratti di durata di 4 anni, fino al 4% per contratti di durata di 5 anni e fino al 6% per contratti di durata di 6 o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Quando l'immobile sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, le parti dopo aver determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente accordo, avranno facoltà di aumentarlo fino ad un massimo del 15% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

8) Per la ripartizione degli oneri accessori il locatore ed il conduttore faranno riferimento alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo (*ALLEGATO 6*) ed espressamente approvata dalle Organizzazioni stipulanti. Resta comunque inteso che, per tutto quanto non previsto, si farà riferimento agli articoli 9 e 10 della L. 392/'78.

9) Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lett a) L. 431/'98, il canone di locazione di cui alle fasce di oscillazione riportate nella tabella "ZONE E FASCE", subirà un aumento nei valori minimi e massimi in vigore del 5%, da valere per tutta la durata contrattuale.

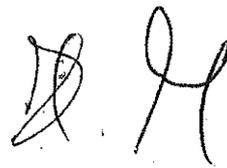
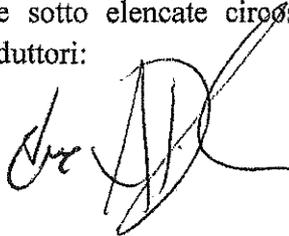
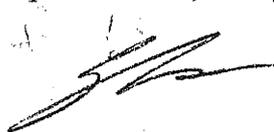
§§§§§

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI** **(Art. 5 comma 1 L. 431/'98 art 2 DM 30.12.2002)**

1) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali transitori ordinari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le stesse fasce di oscillazione e con le stesse modalità dei contratti agevolati di cui all'art.2 co.3 L.431/'98, per le zone del solo Comune di Lucera, con un aumento del 5%.

Quando l'immobile sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, le parti dopo aver determinato il canone di locazione secondo criteri dettati dal presente accordo, avranno facoltà di aumentarlo fino ad un massimo del 15%.

2) I contratti suddetti, per quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella "ONERI ACCESSORI", potranno essere stipulati secondo l'allegato tipo (*ALLEGATO 4*) quando ricorra almeno una delle sotto elencate circostanze, che soddisfi, rispettivamente, le esigenze dei proprietari o dei conduttori:



### **PER I PROPRIETARI**

Quando il proprietario ha esigenza di adibire, entro diciotto mesi, l'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori per seguenti motivi:

- a) trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- b) rientro dall'estero;
- c) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- d) destinazione dell'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

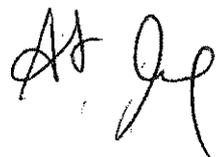
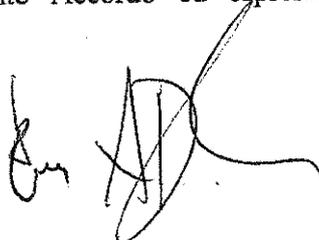
### **PER I CONDUTTORI**

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- insegnanti, docenti di scuola media superiore ed inferiore, professori, assistenti ed incaricati universitari e personale amministrativo della scuola e della università assegnati temporaneamente ad incarichi nel territorio amministrativo del Comune di Lucera;
- necessità di cure o assistenza familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- assegnazione di alloggio ERP o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi, dimostrabile con compromesso regolarmente registrato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi.

§§§§§

### **CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI (Art. 5 comma 2 e 3 L. 431/'98 art 3 DM 30.12.2002)**

- 1) Il canone di locazione dei contratti transitori per gli studenti universitari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, come da tabella "ZONE E FASCE" allegata al presente Accordo.
- 2) Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lettera a) L. 431/'98, il canone di locazione di cui alle fasce di oscillazione riportate nella tabella "ZONE E FASCE" subirà un aumento nei valori minimi e massimi in ragione del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 3) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo (ALLEGATO 5) recante, altresì, come con il presente Accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione Istat.
- 4) La ripartizione degli oneri accessori, tra locatore e conduttore, avverrà in base alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo ed espressamente approvata dalle organizzazioni stipulanti.



Quando l'immobile sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, le parti, dopo avere determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente Accordo, avranno facoltà di aumentarlo, in ogni caso, fino ad un massimo del 15%.

§§§§§

**Le Organizzazioni stipulanti hanno convenuto l'inserimento in ogni singolo contratto, delle seguenti clausole:**

- 1) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale sopra citato, anche riguardo del canone, la Commissione stragiudiziale di conciliazione di cui all'art. 6 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'art. 4 comma 2 L. 431/'98, composta al massimo da tre membri, di cui due scelti tra gli appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto al terzo componente, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

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

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quelle in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi suindicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga, o fino a nuova variazione.

- 2) Le parti contrattuali e le OO.SS. che hanno prestato la loro assistenza durante la stipula del contratto si danno atto, reciprocamente, che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto:

- A. Della **zona** in cui è ubicato l'immobile: \_\_\_\_\_;
- B. Della **fascia di oscillazione** del canone: \_\_\_\_\_;
- C. Dei seguenti **elementi essenziali**: \_\_\_\_\_;
- D. Dei seguenti **elementi non essenziali**: \_\_\_\_\_;
- E. Della **superficie convenzionale** dell'immobile che risulta essere di mq. \_\_\_\_\_;
- F. (eventuale) della durata contrattuale par ad anni \_\_\_+2 anziché anni 3+2;
- G. (eventuale) della circostanza che l'appartamento è ammobiliato con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti;

§§§§§

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune di Lucera deliberi aliquote IMU e TASI meno vantaggiose per locatori che lochino sulla base del



presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 L. 431/'98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

§§§§§

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Lucera, mediante consegna diretta.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO in Lucera il giorno 22.03.2016  
dalle Organizzazioni stipulanti.

**A.P.P.E. CONFEDILIZIA**  
sig. Franco Granata

**A.P.P.C.**  
dott. Michele Marangelli

**CONFAPPI**  
avv. Saverio Catalano

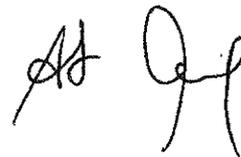
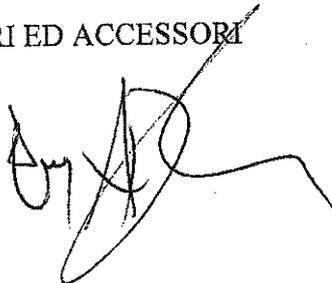
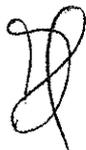
**SUNIA**  
Sig. Angelo De Palma

**SICET**  
sig. Angelo Sgobbo

**UNIAT**  
sig. Francesco Di Pasquale

**ALLEGATI:**

1. DELIMITAZIONE ZONE COMUNE DI LUCERA
2. TABELLA ZONE E FASCE
3. CONTRATTO TIPO "LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA"
4. CONTRATTO TIPO "LOCAZIONE ABITATIVA TRANSITORIA"
5. CONTRATTO TIPO "LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI"
6. TABELLA ONERI ED ACCESSORI



## DELIMITAZIONE ZONE COMUNE DI LUCERA

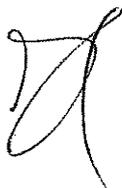
Il Comune di Lucera, ai fini della stipula degli accordi territoriali, è stato suddiviso in 3 ZONE (1 = CENTRO STORICO, 2 = CENTRO ABITATO, 3 = PERIFERIA), che risultano delimitate dalle vie e strade che seguono:

iante

**ZONA 1 – CENTRO STORICO:** area interna delimitata dalle vie Vittorio Veneto, Piazza del Popolo, via Porta Croce, via Bari, via Napoli, piazza Matteotti, viale Aldo Moro, piazza Martiri di via Fani, via Napoleone Battaglia, piazza Di Vagno;

**ZONA 2 – CENTRO ABITATO:** comprende l'area esterna alla ZONA 1, delimitata dalle vie Porta Foggia (intersezione con SS17), via delle Porte Antiche, viale Ovidio, viale 8 marzo, viale Dante Alighieri, viale Falcone e Borsellino, viale Caduti di Nassiriya, viale Castello, via Suburgale Castello, viale Appennini, via Bari, via Porta Croce, via San rocco, via Appulo Sannitica, via Aspromonte, SS17 Foggia-Campobasso (fino alla intersezione con via Porta Foggia);

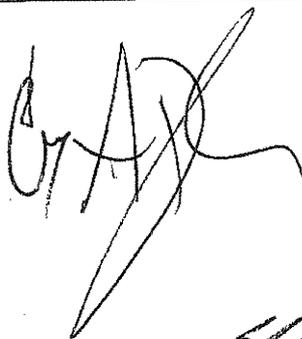
**ZONA 3 – PERIFERIA:** tutte le altre vie e le contrade cittadine.



## TABELLA ZONE E FASCE

I canoni minimo e massimo (€ al mq./mese) sono quelli riportati nella tabella che segue:

FASCE		FASCIA "A"	FASCIA "B"	FASCIA "C"
ZONA 1 CENTRO STORICO	MAX	4,18	3,73	3,26
	MIN	3,44	3,06	2,79
ZONA 2 CENTRO ABITATO	MAX	3,35	2,97	2,86
	MIN	3,06	2,79	2,50
ZONA 3 PERIFERIA	MAX	2,97	2,70	2,41
	MIN	2,32	2,14	1,85



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

come da accordo territoriale del .....

“C”

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

concede in locazione al/ alla sig. (1) .....  
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)..... (assistito/ a da  
(2) .....in persona di ..... ), che accetta,

per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n.  
.... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei  
seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in  
comune o meno, ecc. ), riportata nel N.C.E.U.....

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**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, e senza che sia necessaria  
disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di **due** anni, fatta salva la facoltà di  
disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le  
opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le  
modalità di cui al citato articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il  
rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria  
intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non  
lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per  
i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di



locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Le  
ab

### Articolo 2 - Canone

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini e depositato presso il Comune di Lucera è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4)

Il  
rit  
pe  
pe  
L  
p  
n

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno a richiesta del locatore nella misura massima del 75% della variazione Istat verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

### Articolo 3 - Deposito cauzionale

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

Altre forme di garanzia: .....(4)

### Articolo 4 - Oneri accessori

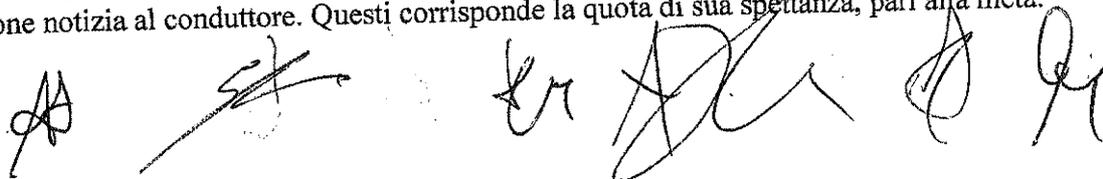
Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella "ONERI ACCESSORI" allegato 6 all'Accordo Territoriale.

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

### Articolo 5 - Spese di bollo e di registrazione

Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in ragione del 50% ciascuno; i bolli per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto ed al pagamento dell'imposta di registro annuale dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.



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

### Articolo 6 - Pagamento, risoluzione e prelazione

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

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene concessa la prelazione alla parte conduttrice esclusivamente nell'ipotesi prevista dall'art.3/G della L.431/98 - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

### 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, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della L. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

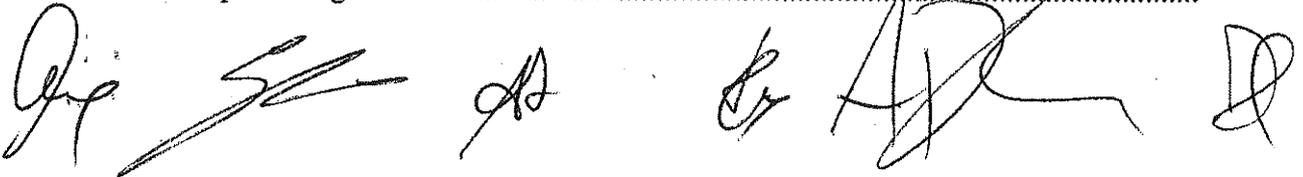
### Articolo 8 - Recesso del conduttore

E' facoltà del conduttore recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

### Articolo 9 - Consegna

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

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



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

#### **Articolo 10 - Modifiche e danni**

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

#### **Articolo 11 - Assemblee**

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

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

#### **Articolo 12 - Impianti**

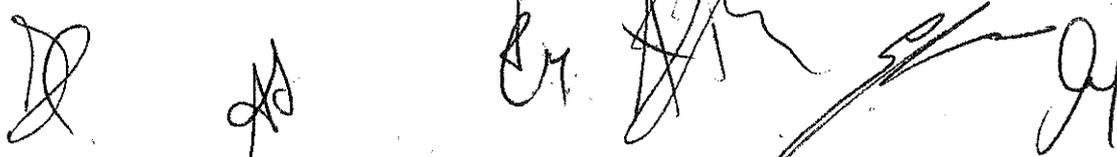
Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

#### **Articolo 13 - A.P.E.**

In conformità all'art. 6 co. 3 del D. Lgs 19 agosto 2005, n. 192 modificato da D.L. 4 giugno 2013 n. 63 di attuazione della direttiva 2010/31/UE, la parte Conduttrice dà atto di aver ricevuto dal Locatore in data odierna l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

relativo a quanto oggetto del presente atto e di essere edotta della sua validità decennale e della necessità di un suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio ed impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'immobile stesso.



#### Articolo 14 - 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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

locati  
ore.  
liretti  
zioni

..... (4)

#### Articolo 15 - Commissione di conciliazione

Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale sopra citato, anche a riguardo del canone, la Commissione Stragiudiziale di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

nelle  
rvizi  
sulle

ve si  
lelle  
osita

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

In caso di variazione in più o in meno delle imposizioni fiscali rispetto a quelle in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi su indicati, la quale determinerà, nel termine di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga, o fino a nuova variazione.

ga a  
nza  
iale

n.

#### Articolo 16 - Varie

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

n.

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

dal  
da

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

lla  
co,

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali



nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

**Articolo 17 - caratteristiche dell'immobile e determinazione del canone**

Le parti contrattuali e le OO.SS. che hanno prestato la loro assistenza durante la stipula del contratto si danno atto, reciprocamente, che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto:

- della **zona** in cui è ubicato l'immobile: ( zona .....)
- della **fascia di oscillazione** del canone: ( fascia .....)
- dei seguenti **elementi essenziali**: .....
- dei seguenti **elementi non essenziali**: .....
- della **superficie convenzionale** dell'immobile che risulta essere di mq.: ....
- della durata contrattuale pari ad anni .... + 2 anziché anni 3+2
- .....

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

Letto, approvato e sottoscritto

....., li, .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

Per prestata assistenza

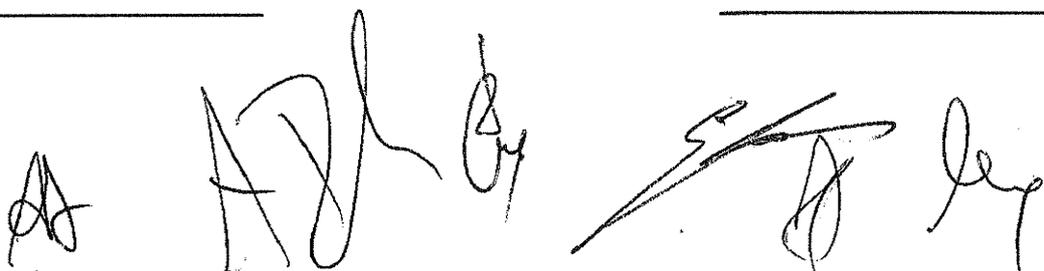
L'organizzazione dei proprietari

l'associazione degli inquilini

NOTE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



cordo

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

tratto

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

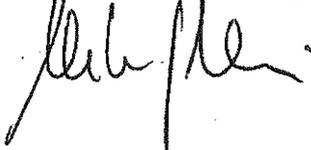
**A.P.P.E. CONFEDILIZIA**

sig. Franco Granata



**A.P.P.C.**

dott. Michele Marangelli



**CONFAPPI**

avv. Saverio Catalano



**SUNIA**

Sig. Angelo De Palma



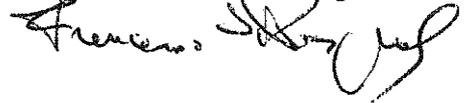
**SICET**

sig. Angelo Sgobbo



**UNIAT**

sig. Francesco Di Pasquale



atti

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

come da accordo territoriale del .....

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

concede in locazione al/ alla sig. (1) .....  
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)..... (assistito/ a da  
(2) .....in persona di ..... ), che accetta,

per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n.  
... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei  
seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in  
comune o meno, ecc. ), riportata nel N.C.E.U.....

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1 - Durata**

Il contratto è stipulato per la durata di .....mesi (5), dal ..... al ....., allorché,  
fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Articolo 2 - Esigenza del locatore (4)**

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti  
di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2,  
della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato 4 - e dall'Accordo tra  
le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini della provincia di Foggia depositato presso il  
Comune di Lucera, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:  
.....

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente  
contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro .....  
giorni prima della scadenza del contratto.



ATO 4

In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 3 - Esigenza del conduttore (4)**

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini della Provincia di Foggia depositato presso il Comune di Lucera, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i ..... mesi per il seguente motivo: ..... che documenta allegando al presente contratto .....

**Articolo 4 - Canone**

Il canone di locazione è convenuto in euro ..... , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ..... , in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

**Articolo 5 - Deposito cauzionale**

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: ..... (4)

**Articolo 6 - Oneri accessori**

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella "ONERI ACCESSORI" allegato 6 all'Accordo Territoriale e al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.



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

Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

#### **Articolo 7 - Spese di bollo e registrazione**

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico di entrambe le parti in ragione del 50% ciascuna; le spese per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

#### **Articolo 8 - Pagamento, risoluzione e prelazione**

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, 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.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

#### **Articolo 9 - Uso**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: .....

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

#### **Articolo 10 - Recesso del conduttore**



ni dalla  
pecifica  
anche  
tratore

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ..... prima.

### Articolo 11 - Consegna

ota di

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.

rti in

uesti

che

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

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

### Articolo 12 - Modifiche e danni

so o  
rale

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.

uto,  
atto

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

### Articolo 13 - Assemblee

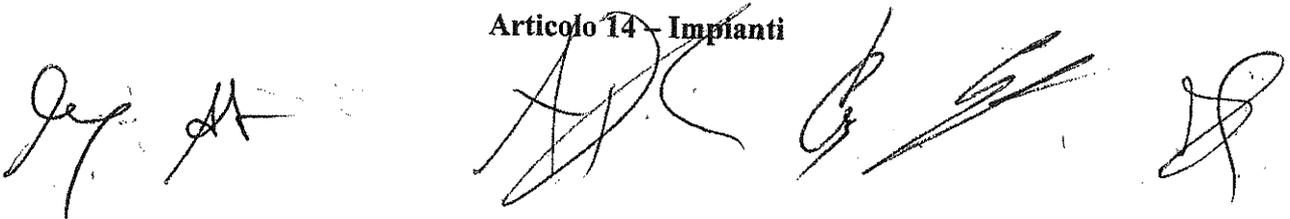
nti

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.

e,  
si  
te

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

### Articolo 14 - Impianti



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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

#### Articolo 16 - A.P.E.

In conformità all'art. 6 co. 3 del D. Lgs 19 agosto 2005, n. 192 modificato da D.L. 4 giugno 2013 n. 63 di attuazione della direttiva 2010/31/UE, la parte Conduttrice dà atto di aver ricevuto dal Locatore in data odierna l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, relativo a quanto oggetto del presente atto e di essere edotta della sua validità decennale e della necessità di un suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio ed impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'immobile stesso.

#### Articolo 16 - 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 intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....(4)

#### Articolo 17 - Commissione di conciliazione

Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale sopra citato, anche a riguardo del canone, la Commissione Stragiudiziale di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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



uso di variazione in più o in meno delle imposizioni fiscali rispetto a quelle in atto al momento di stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi su indicati, la quale determinerà, nel termine di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga, o fino a nuova variazione.

### Articolo 18 - Varie

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

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

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

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

### Articolo 19 - caratteristiche dell'immobile e determinazione del canone

Le parti contrattuali e le OO.SS. che hanno prestato la loro assistenza durante la stipula del contratto concordano, in un unico atto, reciprocamente, che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto:

- della **zona** in cui è ubicato l'immobile: ( zona ..... )
- della **fascia di oscillazione** del canone: ( fascia ..... )
- dei seguenti **elementi essenziali**: .....
- dei seguenti **elementi non essenziali**: .....
- della **superficie convenzionale** dell'immobile che risulta essere di mq.: ....
- della durata contrattuale pari a mesi .....
- .....

Le parti concordano altresì le seguenti **clausole**: .....

....., li, .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

Per prestata assistenza

L'organizzazione dei proprietari

l'associazione degli inquilini

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

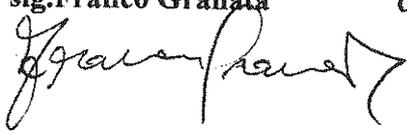
(5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.

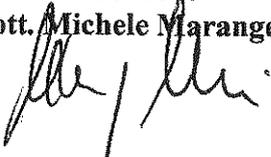
(7) massimo tre mensilità.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

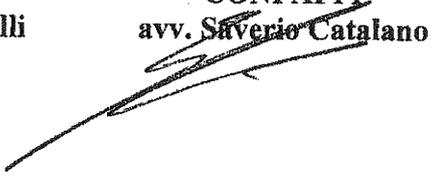
**A.P.P.E. CONFEDILIZIA**  
sig. Franco Granata



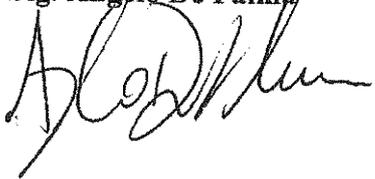
**A.P.P.C.**  
dott. Michele Marangelli



**CONFAPPI**  
avv. Saverio Catalano



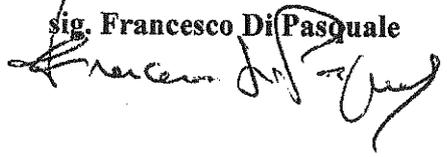
**SUNIA**  
Sig. Angelo De Palma



**SICET**  
sig. Angelo Sgobbo



**UNIAT**  
sig. Francesco Di Pasquale



no i

e  
o

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI**  
**(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)**

**come da accordo territoriale del .....**

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

concede in locazione al/ alla sig. (1) .....  
 di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)..... (assistito/ a da  
 (2) .....in persona di .....), che accetta,

per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n.  
 .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei  
 seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in  
 comune o meno, ecc. ), riportata nel N.C.E.U.....

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

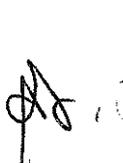
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1 - Durata**

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (5), dal .....al .....  
 Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non  
 comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

**Articolo 2 - Natura transitoria**

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale depositato presso il Comune di Lucera, le parti  
 concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha  
 l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ..... frequentando il corso  
 di studi di ..... presso l'Università di .....


**Articolo 3 - Canone**





Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ..... in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date:..... (4)

**Articolo 4 - Deposito cauzionale**

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro .....pari a ..... mensilità del canone (6), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: .....(4)

**Articolo 5 - Oneri accessori**

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella "ONERI ACCESSORI" allegato 6 dell'Accordo Territoriale.

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

Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

**Articolo 6 - Spese di bollo e di registrazione**

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico di entrambe le parti in ragione del 50% ciascuna. Le spese per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

**Articolo 7 - Pagamento, risoluzione e prelazione**

TO 5 [Signature] [Signature] [Signature]

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

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

#### Articolo 8 - Uso

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, 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, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. 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.

#### Articolo 10 - Consegna

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

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

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

#### 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.

Ar      Br      ADK      S      J      J

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

#### **Articolo 12 - Assemblee**

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

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

#### **Articolo 13 - Impianti**

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.

#### **Articolo 14 - A.P.E.**

In conformità all'art. 6 co. 3 del D. Lgs 19 agosto 2005, n. 192 modificato da D.L. 4 giugno 2013 n. 63 di attuazione della direttiva 2010/31/UE, la parte Conduttrice dà atto di aver ricevuto dal Locatore in data odierna l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, relativo a quanto oggetto del presente atto e di essere edotta della sua validità decennale e della necessità di un suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio ed impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'immobile stesso.

#### **Articolo 15 - 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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:.....(4)

I  
S

#### Articolo 16 - Commissione di conciliazione

Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale sopra citato, anche a riguardo del canone, la Commissione Stragiudiziale di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

In caso di variazione in più o in meno delle imposizioni fiscali rispetto a quelle in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi su indicati, la quale determinerà, nel termine di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga, o fino a nuova variazione.

#### Articolo 17 - Varie

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

#### Articolo 18 - Caratteristiche dell'immobile e determinazione del canone



Le parti contrattuali e le OO.SS. che hanno prestato la loro assistenza durante la stipula del contratto si danno atto, reciprocamente, che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto:

- della **zona** in cui è ubicato l'immobile: ( zona .....)
- della **fascia di oscillazione** del canone: ( fascia .....)
- dei seguenti **elementi essenziali**: .....
- dei seguenti **elementi non essenziali**: .....
- della **superficie convenzionale** dell'immobile che risulta essere di mq.: ....
- della **durata contrattuale** pari a mesi .....
- .....

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

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore ..... Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli

articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore ..... Il conduttore .....

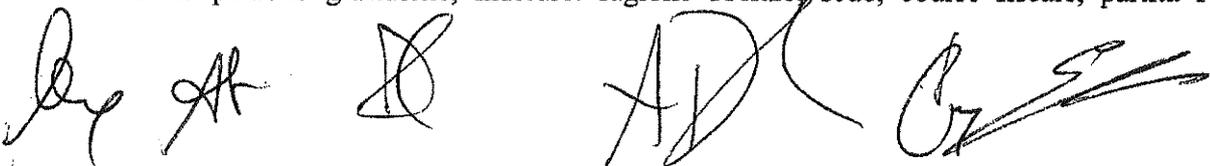
Per prestata assistenza

L'organizzazione dei proprietari

l'associazione degli inquilini

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA,



numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

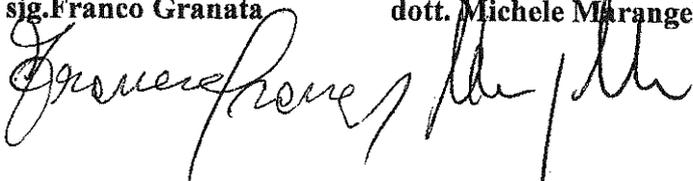
(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(6) Massimo tre mensilità.

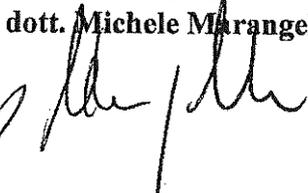
**A.P.E. CONFEDILIZIA**

sig. Franco Granata



**A.P.P.C.**

dott. Michele Marangelli



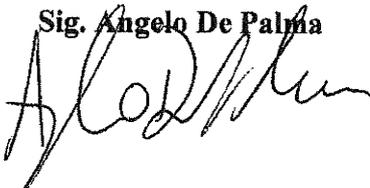
**CONFAPPI**

avv. Saverio Catalano



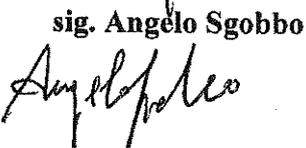
**SUNIA**

Sig. Angelo De Palma



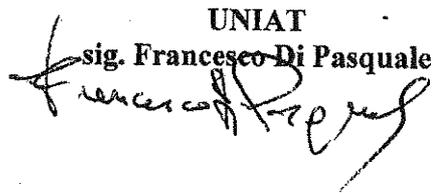
**SICET**

sig. Angelo Sgobbo



**UNIAT**

sig. Francesco Di Pasquale



**TABELLA ONERI ACCESSORI  
CONCORDATA TRA LE ORGANIZZAZIONI FIRMATARIE  
DELL'ACCORDO TERRITORIALE**

§§§§§

**RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

**AMMINISTRAZIONE**

Tassa/canone occupazione suolo pubblico per passo carrabile  
Tassa/canone occupazione suolo pubblico per lavori condominiali

**ASCENSORE**

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

**AUTOCLAVE**

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

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI**

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

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

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

*[Handwritten signatures and initials]*

### IMPIANTI SPORTIVI

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

### IMPIANTO ANTINCENDIO

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

### IMPIANTO TELEVISIVO

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

### PARTI COMUNI

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

### 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 e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C  
Verniciatura di opere in legno e metallo C  
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento 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%	002
manutenzione straordinaria della guardiola	L		

<b>PULIZIA</b>			<b>002</b>
costo per l'assunzione dell'addetto	L		<b>002</b>
costo economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C	
costo per il conferimento dell'appalto a ditta	L		
costo 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	
trattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C	
disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C	
tariffa rifiuti o tariffa sostitutiva		C	
acquisto di bidoni, trespole e contenitori	L		
macchinari per la preraccolta dei rifiuti		C	
<b>CONSUMI</b>			
costo relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C	

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti ed agli usi locali.

**AGENDA**

= locatore  
= conduttore

me di  
atti ad

tuisce

ne dei

vede  
il 25%

10 e si

posta  
43 bis  
blema  
braltro

