

# **ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SERRAMAZZONI**

(Firmato il 25.10.2016 e depositato il 02.11.2016)

## **IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431** **E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,** **DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE** **IN DATA 30.12.2002**

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione Decreto Ministeriale 30.12.2002, le seguenti Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale:

### **Organizzazioni degli inquilini**

UNIAI, in persona del segretario territoriale - LOZZARI LUIGI  
SICET, in persona del segretario territoriale - EUGENIA PALLA  
SUNIA, in persona del segretario territoriale - ANTONINETTA MENCARELLI

### **Organizzazioni dei proprietari**

ASPPI, in persona del presidente provinciale - FRANCESCO LAMANDINI  
\_\_\_\_\_, in persona del presidente provinciale - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, in persona del presidente provinciale - \_\_\_\_\_

### **Premesso**

- 1) Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza semestrale.
- 2) Che è istituita presso le associazioni sottoscrittrici il presente accordo la lista dei delegati delle medesime, quali membri per la commissione di conciliazione prevista dal d. m. 30/12/2002. Le medesime si impegnano a redigere il regolamento applicativo della sopra chiamata commissione
- 3) Che i firmatari del presente accordo, convengono:
  - a) sulla necessità del mantenimento dei benefici fiscali, per la durata intera del contratto, relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo,
  - b) sull'importanza della continuità della operatività dello strumento del fondo sociale,
  - c) sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP,e si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi;

convengono e stipulano quanto segue:

**CONFABITARE**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede di Carpi:  
Via C. Marx, 174 - 41012 CARPI (MO)  
Cod. Fisc. 90043920363  
Tel. 391.4295018 - modena@confabitare.it



## CAPO I NORME GENERALI

### 1. METODO DI CALCOLO DEL CANONE

I canoni a valere per i contratti uso abitativo, uso transitorio e uso transitorio universitario allegati al presente accordo, sono definiti come segue.

Il valore del canone è determinato fra il valore minimo e massimo della subfascia d'oscillazione, in funzione dell'ubicazione dell'alloggio, della sua superficie, dei parametri oggettivi e soggettivi.

### 2. AREE OMOGENEE

DESCRIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE, individuate nel presente accordo per il Comune di **Serramazzoni**, fra le organizzazioni sindacali, in applicazione della legge 431/98 e del DM n. 67 del 05-03-99.

In considerazione dell'omogeneità del territorio urbano e comunale, s'individuano zone omogenee all'interno della città e nel territorio comunale come da pianta allegata al presente accordo come allegato "A" così definite:

Centro abitato di Serramazzoni.

Area suburbana e rurale.

### 3. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

Nei singoli contratti le parti contraenti dichiarano a loro responsabilità la superficie dell'alloggio oggetto della locazione, calcolata ai sensi e per gli effetti del presente accordo.

In tutti i casi di attestazione di cui al punto 3 della premessa, le parti contraenti dovranno dichiarare, sotto la loro responsabilità, la superficie dell'alloggio e gli estremi catastali, utilizzando esclusivamente l'apposito modulo.

La superficie dell'alloggio in mq è data dalla dimensione di calpestio dell'appartamento, al netto delle pertinenze, degli spazi esterni e dei balconi e terrazzi e arrotondata al numero intero<sup>1</sup>.

### 4. TIPOLOGIE DIMENSIONALI

Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce d'oscillazione, si prendono a riferimento le abitazioni, suddividendole in quattro tipologie dimensionali come segue:

- a) abitazioni fino a 50 mq;
- b) abitazioni da 51 fino a 70 mq;
- c) abitazioni da 71 fino a 90 mq;
- d) abitazioni da 91 mq. e oltre

**CONFABITARE**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede di Carpi:  
Via C. Marx, 174 - 41012 CARPI (MO)  
Cod. Fisc. 90043920363  
Tel. 391.4295018 - modena@confabitare.it



<sup>1</sup> Esempio: 50,49 mq -> 50 mq - 50,50 mq -> 51 mq

## 5. PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

Per ogni tipologia dimensionale sono state individuate tre sub-fasce d'oscillazione del canone: minima, media e massima.

Parametri oggettivi:

- Tipologia A/7 (desunta da visura catastale);
- Impianto fisso di condizionamento dell'aria;
- Piano terra, rialzato, 1° piano o superiori con ascensore;
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata;
- Autorimessa o box auto, (posto auto per il Centro Storico, come cartografato dal PRG del Comune);
- Cantina o soffitta;
- Doppi servizi;
- Giardino privato e/o condominiale e/o area ortiva (l'area cortiliva non rientra tra i parametri);
- Terrazza o balcone di pertinenza esclusiva.
- Porta blindata o cancello di sicurezza;
- Edificio con certificazione energetica con consumo in classe uguale o inferiore a D;
- Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di pavimenti e impianti;
- Allarme interno alloggio o inferriate primo piano o terra.

**Le abitazioni che hanno fino a quattro** dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.

**Le abitazioni con cinque** dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.

**Le abitazioni con almeno sei** dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.

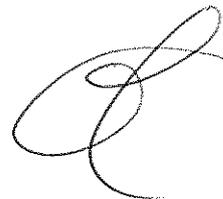
La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è la seguente.

Sub-fasce Param. Ogg. per le **altre zone**

Minima	4
Media	5
Massima	6

Parametri soggettivi:

- j) Tipologia dell'alloggio,
- k) altezza di piano dell'abitazione,
- l) stato manutentivo dell'alloggio,
- m) stato manutentivo dell'intero stabile,
- n) livello delle finiture dello stabile,
- o) livello delle finiture dell'alloggio,
- p) superficie dell'alloggio, all'interno della relativa fascia d'appartenenza.



**CONFABITARE**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede di Carpi:  
Via C. Marx, 174 - 41012 CARPI (MO)  
Cod. Fisc. 90043920363  
Tel. 391-4295018 - modena@confabitare.it

*Stamminella Neri*



## 6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Le parti contrattuali, utilizzando i parametri oggettivi di cui al punto 5 del presente accordo, individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'abitazione da locare.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto il canone effettivo, entro il livello massimo corrispondente, tenendo conto dei parametri soggettivi di cui al punto 5.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata, anche a mano.

**CONFABITARE**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede di Carpi:  
Via C. Marx, 174 - 41012 CARPI (MO)  
Cod. Fisc. 90043920363  
Tel. 391.4295018 - modena@confabitare.it

*Fumilla Piero*



7. **FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE MENSILE (valori in euro)**

**SERRAMAZZONI**

TABELLE DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI E FASCE DI CANONE MENSILE								
Centro								
fasce d'oscillazione	Fino a 50 mq		Da 51 mq a 70 mq		da 71 mq a 90 mq		oltre 90 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
subfascia minima	220	260	270	310	310	360	360	420
subfascia media	260	300	310	350	360	410	420	470
subfascia massima	300	340	350	390	410	460	470	520

**SERRAMAZZONI**

Suburbana + RURALE								
fasce d'oscillazione	Fino a 50 mq		Da 51 mq a 70 mq		da 71 mq a 90 mq		oltre 90 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
subfascia minima	180	210	230	260	250	280	280	330
subfascia media	210	240	260	290	280	310	310	360
subfascia massima	240	270	290	320	310	340	340	390

Nei casi di particolari condizioni sociali disagiate del Conduttore e/o di particolare condizione o dell'immobile o ambientale, le parti contrattuali hanno la possibilità di ridurre il minimo delle fasce di canone sopra riportate fino al 50%; le condizioni di cui al presente comma dovranno essere convalidate dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte scelte a cura dei contraenti.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo, si riuniscono annualmente per definire eventuali variazioni dei minimi e dei massimi delle fasce di canone sopra riportate, in relazione all'andamento locale del mercato delle locazioni e dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

## 8. FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone determinato come ai punti che precedono potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto.

Le percentuali sotto-indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

### IMMOBILI ARREDATI

Per gli immobili arredati, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile, subiranno nei valori minimo e massimo un aumento, a valere per l'intera durata contrattuale, calcolato come segue:

- α) completamente arredato fino a un massimo di aumento del 10%. Si definisce completamente arredato l'immobile i cui locali sono tutti dotati di arredo e/o attrezzature. In ogni caso i locali devono essere dotati, di arredo e/o attrezzature in quantità e qualità, da potere essere utilizzati regolarmente, in particolare la dotazione minima è data dall'arredamento completo per CUCINA (con Frigorifero; Piano di cottura; Tavolo, almeno 4 sedie) e CAMERA DA LETTO (Reti, Materasso, Armadio).
- β) Parzialmente arredato fino a un massimo di aumento del 5%. Si definisce parzialmente l'immobile i cui locali non sono dotati tutti di arredo e/o attrezzature.

## 9. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato al D.M. 31.12.2002.

Per quanto ivi non previsto, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA di Modena, nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.

**CONFABITARE**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede di Carpi:  
Via C. Marx, 174 - 41012 CARPI (MO)  
Cod. Fisc. 90043920363  
Tel. 391.4295018 - modena@confabitare.it

*Fumina (Piero)*



## CAPO II NORME SPECIALI

### 10. EQUITA' FISCALE

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente i contratti tipo allegati al D.M. 30.12.2002, così come recepiti nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del capo I del presente accordo.

Le parti si sono date atto, in premessa, dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'utilizzo del presente accordo e ritenendo necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi, le parti stipulanti convengono sull'opportunità utilizzando un'apposita modulistica, formalizzare la conclusione del contratto, atta a documentare all'Amministrazione Comunale la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo, rendendosi disponibili ad assistere le parti in tale attività in conformità alle previsioni del protocollo d'intesa allegato.

### 11. CONTRATTI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il contratto tipo utilizzabile è esclusivamente quello recepito al presente accordo come allegato "1".

I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2, legge n.431/98.

#### **Recesso anticipato del Conduttore**

Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore, si intende valido quando questi invia al Locatore lettera raccomandata A. R. con preavviso massimo di sei mesi, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.

**CONFABITARE**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede di Carpi:  
Via C. Marx, 174 - 41012 CARPI (MO)  
Cod.Fisc. 90043920363  
Tel. 391-4295018 - modena@confabitare.it

*Familla (firma)*



## 12. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

In conformità con le previsioni del D.M. 30.12.2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Si precisa che, la transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e/o separatamente sia da esigenze del Locatore che del Conduttore. Nel contratto di locazione, si dovrà dichiarare il motivo di transitorietà, del Locatore e/o del Conduttore, individuato all'interno delle seguenti esigenze.

### ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL LOCATORE

Quando il Locatore debba disporre dell'immobile, entro i 60 giorni successivi alla scadenza pattuita nel contratto, per i seguenti motivi:

- A - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta.
- B - destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;
- C - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per Locatori residenti in comuni diversi da quello di Serramazzoni;
- D - eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- E - ogni altra esigenza specifica del Locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

### ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL CONDUTTORE

Quando il Conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- F - contratto di lavoro a termine o a tempo determinato.
- G - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- H - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- I - necessità di cure o di assistenza per sé o a famigliari in luogo diverso dalla propria residenza;
- L - acquisto, o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- M - esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- N - ogni altra esigenza specifica del Conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

Il Conduttore non deve avere la residenza nel Comune di Serramazzoni e comuni contermini per i punti F, G, H, I.

Le ragioni di transitorietà del Conduttore dovranno essere specificatamente docu-



mentate. Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

E' fatto obbligo al Locatore di confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata A/R da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno tre mesi, ridotti a quindici giorni per contratti di durata fino a tre mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo, recepito al presente accordo come allegato "2", indicando con precisione i motivi di transitorietà.

### 13. GRANDI PROPRIETA'

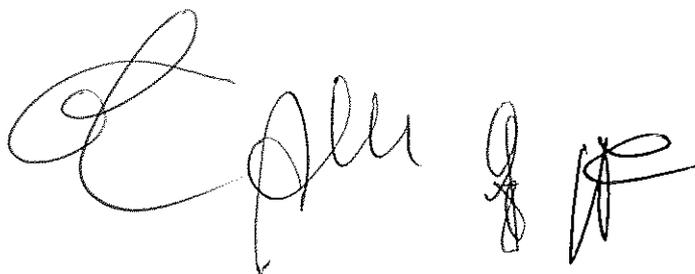
Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

Nella stipula dei contratti di locazione, le parti potranno essere assistite dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

**CONFABITARE**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede di Carpi:  
Via C. Marx, 174 - 41012 CARPI (MO)  
Cod. Fisc. 90043920363  
Tel. 391-4295018 - modena@confabitare.it

*Stamminella Ricci*



**CAPO III  
NORME FINALI**

**14. DURATA ED EFFICACIA**

Il presente accordo territoriale ha validità fino a sottoscrizione di nuovo accordo.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10, legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti, (come previsto all'ultimo comma del punto 7 del presente accordo);
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune, unitamente ai seguenti allegati:

- A. Pianta delle zone omogenee;
- B. Contratto tipo:  
"1" Uso abitativo - "2" Uso transitorio ordinario

Letto, confermato e sottoscritto in Modena, in data 25.10.2016

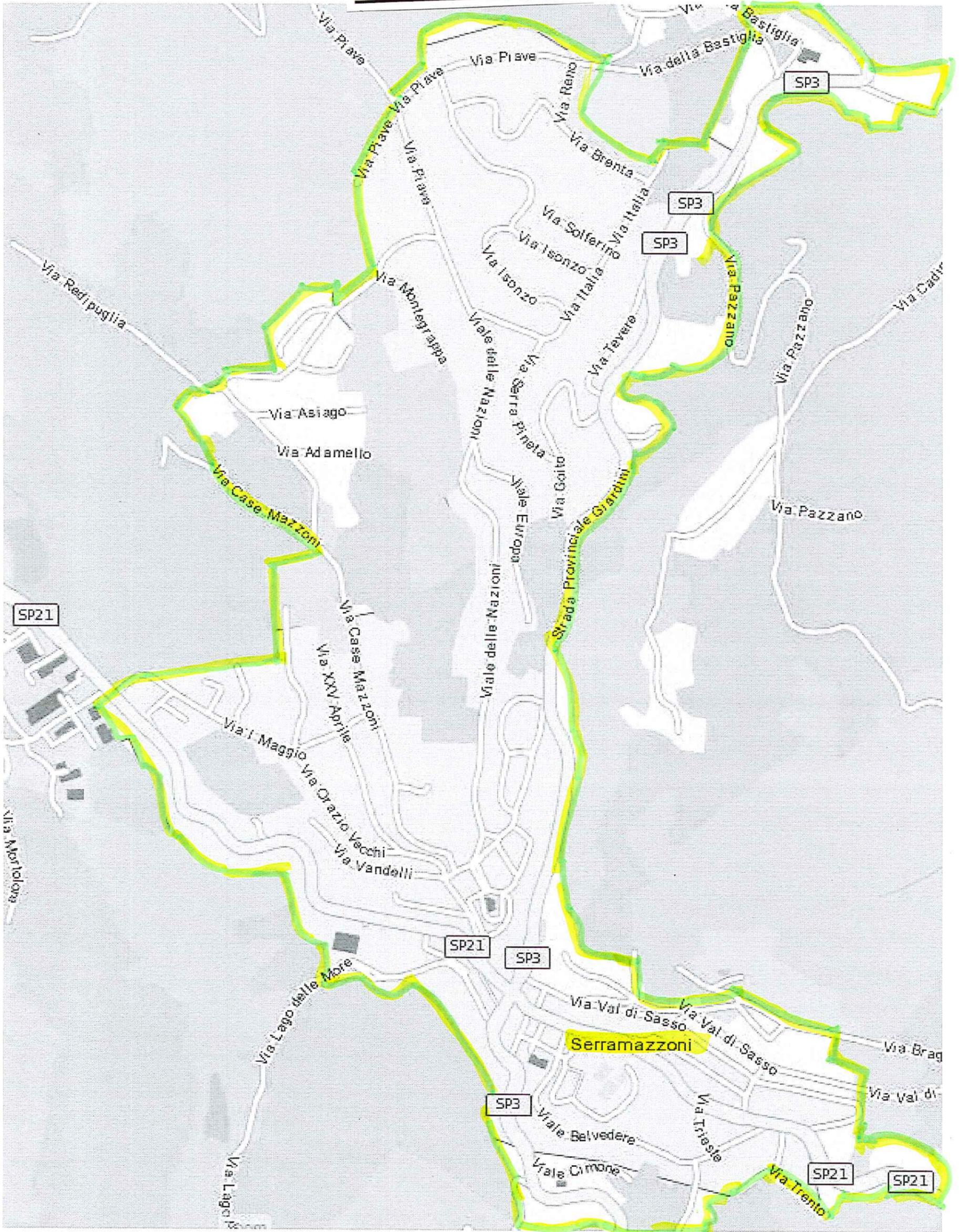
Le organizzazioni firmatarie

Le parti stipulanti: ASPPI  
UNIAI  
SICET  
SUNIA

*Luigi L. i*  
*Callari King*  
*Superp Cetta*  
*Antonio Mercaelli*

Aderiscono al presente accordo

# SERRAMAZZONI



*[Handwritten signature in blue ink]*

ATTESTATO DI RISPONDENZA L. 431/98 art.2, c. 3;  
DM 16 gennaio 2017 art.1, c.8; art.2, c.8; art.3, c.5; art.5

**Allegato F**

Locatore Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_

Conduttore Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_

Immobile sito nel Comune di \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_

N° \_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_ m.q. \_\_\_\_\_ zona \_\_\_\_\_

Contratto tipo \_\_\_\_\_ con decorrenza dal \_\_\_\_\_

registrato c/o AdE di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al N° \_\_\_\_\_

Importo canone annuo € \_\_\_\_\_

**Parametri**

- Tipologia A/7
- Impianto fisso condizionamento
- Piano terra, rialzato, 1° piano o ascensore
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare
- Autorimessa o box auto o posto auto in Centro Storico
- Cantina o soffitta
- Doppi servizi
- Giardino privato o condominiale e/o area ortiva
- Terrazza o balcone di pertinenza esclusiva
- Porta blindata o cancello di sicurezza
- Unità immobiliare con certificazione energetica classe A,B,C,D
- Abitazione nuova o ristrutturata completamente da massimo 10 anni
- Allarme interno all'alloggio o inferriate 1° piano o piano terra

**Totale parametri n.** \_\_\_\_\_ **Sub fascia** \_\_\_\_\_

**Tutto ciò premesso** L'organizzazione \_\_\_\_\_ firmataria  
dell'Accordo Territoriale del Comune di SESTOLA depositato il 02/11/16

**ATTESTA**

Che i contenuti economici e normativi del contratto suddetto, corrispondono a  
quanto previsto nell'accordo vigente per il Comune di SESTOLA con  
decorrenza 01/01/2018.

\_\_\_\_\_  
Verificato in data

\_\_\_\_\_  
L'organizzazione

\_\_\_\_\_  
Timbro e firma

Allegato : copia del contratto registrato.

# INTEGRAZIONE ACCORDO TERRITORIALE

## PER IL COMUNE SERRAMAZZONI

(Firmato il 12.12.2017 e depositato il 15.12.2017)

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431  
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,  
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
IN DATA 16.01.2017

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione Decreto Ministeriale 16.01.2017, le seguenti Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale:

### Organizzazioni degli inquilini

SUNIA\_\_\_\_\_, in persona del segretario territoriale – **MENCARELLI ANTONIETTA**

SICET\_\_\_\_\_, in persona del segretario territoriale – **CELLA EUGENIA**

UNIAT\_\_\_\_\_, in persona del segretario territoriale – **TOLLARI LUIGI**

---

### Organizzazioni dei proprietari

ASPPI\_\_\_\_\_, in persona del presidente provinciale – **LAMANDINI FRANCESCO**

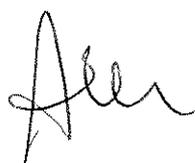
\_\_\_\_\_, in persona del presidente provinciale – \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in persona del presidente provinciale - \_\_\_\_\_

---

### Premesso

Che in attuazione dell'art. 2 comma 3 della L.431/98 e del D.M. 16.01.2017 si intende procedere ad una integrazione dell'accordo del **24 ottobre 2016**;



Tutto ciò premesso convengono quanto segue:

- La data 30.12.2002 si intende sostituita dappertutto con la data 16.01.2017;
- Nel Premesso, il punto 3, comma c, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato: sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP e dell'ERS,
- Nel Capo I, punto 2 dell'accordo territoriale la numerazione dell'allegato, lettera A, viene sostituita con la lettera K e viene aggiunta la seguente nota: (per confine delle zone si intende la mezzeria della strada, salvo diversa indicazione).
- Al punto 5 dell'accordo territoriale; PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE, viene integralmente sostituito il parametro oggettivo della certificazione energetica con il testo di seguito riportato:

- Unità immobiliare con certificazione energetica classe A,B,C,D

- Al punto 8 dell'accordo territoriale, FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE, viene aggiunto il paragrafo:

B, LOCAZIONE PARZIALE DELL'IMMOBILE,

che viene di seguito riportato:

In applicazione dell'articolo 1, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando le parti comuni condivise (vedi allegato H).

- Il punto 9 dell'accordo territoriale, RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto all'art.4 del D.M. 16.01.2017, l'allegato D.  
In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore per locazione parziale dell'immobile le parti concordano che la ripartizione sarà effettuata in proporzione alla superficie locata.

Per quanto ivi non previsto, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA di Modena, nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.



- Nel Capo II, il punto 10 dell'accordo territoriale, EQUITA' FISCALE, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione **utilizzando esclusivamente i contratti tipo** allegati al D.M. 16.01.2017 (**allegati A, B e C**), così come recepiti nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del capo I del presente accordo.

Le organizzazioni firmatarie si sono date atto, in premessa, dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'utilizzo del presente accordo e ritenendo necessario evitare che queste possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi, convengono sull'opportunità di formalizzare la conclusione del contratto con la apposita modulistica, **atta a documentare all'Amministrazione Comunale la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo**, rendendosi disponibili ad assistere le parti in tale attività in conformità al D.M. 16.01.2017, articoli 1, comma 8; 2, comma 8; 3, comma 5.

Le parti quindi prendono atto dell'articolo 1, comma 8, dell'articolo 2, comma 8 e dell'articolo 3, comma 5 del D.M. 16.01.2017, riguardante l'attestazione per gli accordi non assistiti.

L'attestazione ivi prevista, per i **contratti non assistiti**, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del **modello allegato F**.

Tale attestazione dovrà essere validata dalle organizzazioni sindacali sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali **con relativa assunzione di responsabilità delle parti stesse della rispondenza dei dati dichiarati**.

L'attività di controllo e accertamento della rispondenza del contratto all'Accordo locale, ai fini dell'applicazione dei benefici localmente previsti, può essere altresì richiesta dal Comune alle organizzazioni sindacali di rappresentanza firmatarie del presente Accordo.

- Il punto 11 dell'accordo territoriale, CONTRATTI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo recepito al presente accordo **come allegato "A"**.

I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2, legge n.431/98.

#### **Recesso anticipato del Conduttore**

Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore, si intende valido quando questi invia al Locatore lettera raccomandata A. R. con preavviso **compreso tra un minimo di un mese e un massimo di sei mesi**, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.

- Il punto 12 dell'accordo territoriale, **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

In applicazione dell'articolo 2, comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017: "I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee ...", le Parti prendono atto che il comune di **Serramazzoni**, **alla data del censimento 2011**, aveva meno di diecimila abitanti e di conseguenza non rientra tra i Comuni in cui si possono stipulare contratti transitori ordinari a canone concordato.

- Il punto 13 dell'accordo territoriale, **GRANDI PROPRIETA'**, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 del D.M. 16.01.2017 per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di **30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo** anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

Nella stipula dei contratti di locazione, le parti potranno essere assistite dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

- Dopo il punto 13 dell'accordo territoriale, **GRANDI PROPRIETA'**, viene aggiunto il **nuovo punto 13 bis, CANONE MASSIMO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE** (Housing sociale art. 2, comma 3, DM 22 aprile 2008):

Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 3, DM 22 aprile 2008, non può superare quello derivante dai valori risultanti dal presente accordo locale sottoscritto ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431 del 1998.

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del D.M. 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.



- Nel Capo III, al punto 14 dell'accordo territoriale, DURATA ED EFFICACIA, viene aggiunto il testo di seguito riportato:

Il presente accordo entra in vigore il **1 gennaio 2018**.

Tutti i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore del presente accordo restano validi fino all'eventuale disdetta di uno dei due contraenti.

- Nel Capo III, l'elenco degli ALLEGATI del punto 14 dell'accordo territoriale, DURATA ED EFFICACIA, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

Il presente accordo, ai sensi dell'art. 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune e presso la regione Emilia-Romagna, unitamente ai seguenti allegati:

"A" Contratto tipo uso abitativo;

"F" Attestazione unilaterale;

"H" Calcolo semplificato locazione parziale;

"K" Pianta delle zone omogenee (*Questa pianta non viene allegata in quanto resta valida quella depositata nel 2016 come allegato A*);

**Letto, confermato e sottoscritto in Modena, in data 12 dicembre 2017**

Le parti stipulanti:

ASPP  
UNIAI  
SUNIA  
SCAT

Laurin L. - F  
Ballari Luigi  
Pietro Meccarelli  
Eugenio Cella

Le organizzazioni firmatarie

**CONFABITARE**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede di Carpi:  
Via C. Marx, 174 - 41012 CARPI (MO)  
Cod. Fisc. 90043920363  
Tel. 3914295018 - modena@confabitare.it

Laurin L. (F)

**ALLEGATO A**

**LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

**Come da accordo territoriale per il comune di SERRAMAZZONI depositato il 02/11/2016.  
E dall'integrazione con decorrenza 01 Gennaio 2018.  
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3; DM del 16 gennaio 2017)**

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,

**A) l'unità immobiliare** posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. )  
.....  
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

**B) una porzione dell'unità immobiliare** posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5)  
.....  
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

FG .....; MAP .....; SUB .....; CAT .....; REND .....

b) prestazione energetica: APE n° ..... del ..... Classe .....;  
il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestato di prestazione energetica degli edifici, trattandosi di unità immobiliare già dotata di attestato.

c) sicurezza impianti: documentazione depositata presso domicilio del locatore

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

**La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.**

**Articolo 1**  
*(Durata)*

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

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

**Articolo 2**  
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale definito tra SICET, SUNIA, UNIAT e ASPPI, depositato il **02.11.2016** presso il Comune di SERRAMAZZONI e dall'accordo integrativo sottoscritto tra SICET, SUNIA, UNIAT e ASPPI(7) in data 15/12/2017 con decorrenza 01/01/2018 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)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione(8).

*Ai fini del presente contratto il locatore dichiara di optare per l'applicazione della cedolare secca. Per tale periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, cessa la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo; inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.*

*L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.*

*Qualora il locatore dovesse revocare l'opzione della cedolare secca il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.*

Le parti contraenti dichiarano a propria responsabilità che le dimensioni dell'alloggio oggetto della locazione, sono di mq ..... e pertanto si colloca: zona.....; pregio SI / NO; fascia d'oscillazione....., subfascia.....;

L'immobile è dotato dei seguenti parametri oggettivi:

Tipologia A/7 (desunta da visura catastale)	SI / NO	Impianto fisso di condizionamento dell'aria	SI / NO
Piano terra, rialzato, primo piano o superiori con ascensore	SI / NO	Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata	SI / NO
Autorimessa o box auto (posto auto	SI / NO	Cantina e/o soffitta	SI / NO



per il centro)			
Doppi servizi	SI / NO	Giardino privato e/o condominiale e/o area ortiva (l'area cortiliva non rientra tra i parametri)	SI / NO
Terrazza o balcone di pertinenza esclusiva	SI / NO	Porta blindata e/o cancello di sicurezza	SI / NO
Unità immobiliare con certificazione energetica classe <b>A,B,C,D</b>	SI / NO	Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di pavimenti e impianti.	SI / NO
Impianto allarme interno all'alloggio o inferriate primo piano e/o piano terra	SI / NO		

### Articolo 3

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 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:..... (10).

### Articolo 4

*(Oneri accessori)*

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota.....(12) di euro....., salvo conguaglio.

### Articolo 5

*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del locatore e conduttore in misura del 50% ciascuno.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, ai sensi dell'art. 13 Legge

431/98.

Il locatore, nei sessanta giorni successivi alla registrazione del contratto di locazione, ha l'obbligo di fornire documentata comunicazione della stessa, al conduttore e all'amministratore del condominio (se costituito), anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, comma 6, del cc e art.1, comma 59, legge 208/2015.

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

**Articolo 6**  
(Pagamento)

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

**Articolo 7**  
(Uso)

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

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 legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

**Articolo 8**  
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto, come previsto dall'articolo 11 (Recesso del Conduttore) dell'Accordo Territoriale per il Comune di Serramazzoni, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata ..... mesi prima (minimo un mese massimo sei mesi).

**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:

- Condizioni pavimenti .....
- Condizioni pareti .....

- Condizioni porte .....
- Condizioni finestre .....
- Condizioni sanitari .....
- Altezza piano dell'abitazione .....
- Stato manutentivo dell'alloggio .....
- Stato manutentivo dell'intero stabile.....
- Livello delle finiture dello stabile.....
- Livello delle finiture dell'alloggio.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

L'immobile viene consegnato tinteggiato/non tinteggiato

**Articolo 10**  
*(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

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

**Articolo 11**  
*(Assemblee)*

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

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

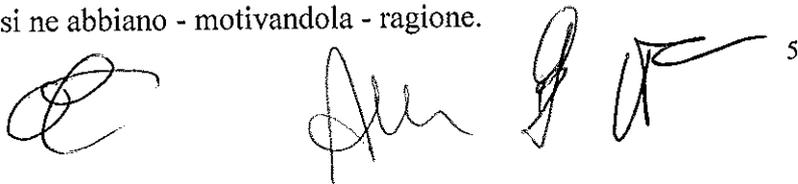
**Articolo 12**  
*(Impianti)*

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

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

**Articolo 13**  
*(Accesso)*

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



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

.....

### Articolo 14

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 Regolamento allegato E al citato Decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

### Articolo 15

*(Varie)*

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

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

Altre clausole: .....

.....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 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 .....



## NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

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

- a) spese generali .....
- b) spese ascensore .....
- c) spese riscaldamento .....

- d) spese condizionamento .....
- e) .....
- f) .....
- g) .....

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

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

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

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

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

salvo conguaglio.

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

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

*Luigi...*

*[Handwritten signatures]*

# ALLEGATO H

## “Calcolo semplificato per la locazione parziale”

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431  
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,  
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
IN DATA 16.01.2017

### ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE

DI \_\_\_\_\_

In applicazione dell'articolo 1, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, nel caso di locazione di porzioni di immobile, **il canone\* dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata**, anche considerando le parti comuni condivise (vedi allegato H).

\* Anche per le spese accessorie si applica lo stesso criterio del frazionamento dell'importo in proporzione alla superficie della porzione locata. Per aspetti particolari si demanda ad accordi specifici tra le parti.

I dati necessari per il calcolo<sup>1</sup> sono i seguenti:

1. **La superficie totale dell'alloggio.**
2. La superficie totale delle parti concesse in esclusiva.
3. La superficie, per ogni conduttore, della parte locata in esclusiva.
4. Per differenza tra 1 e 2 la superficie totale delle parti di uso comune.
5. Importo del canone concordato.

Si divide la superficie locata al singolo conduttore (punto 3) per la superficie totale concessa in esclusiva (punto 2).

Il rapporto ottenuto viene utilizzato per suddividere anche la parte in comune (punto 4).

**Per calcolare il canone parziale occorre moltiplicare il canone intero per la percentuale ottenuta per ogni singolo conduttore.**

<sup>1</sup> Come da art. 3 dell'Accordo territoriale, **SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO**.

Esempio 1 (*divisione al 50%*)

Appartamento di 80 m<sup>2</sup>: **2 camere di 16 m<sup>2</sup> ciascuna**, cucina di 16 m<sup>2</sup>, sala di 16 m<sup>2</sup>, bagno di 8 m<sup>2</sup> e corridoio di 8 m<sup>2</sup>;

il proprietario affitta una camera in esclusiva al sig. A e la seconda camera in esclusiva al sig. B. Cucina, sala, bagno e corridoio sono in comune.

Il calcolo è semplice: le due camere sono identiche quindi hanno un rapporto di 1:1.

**Il resto dell'appartamento è in comune, quindi il canone è diviso in parti uguali.**

Esempio 2 (*divisione con 2 camere di superficie diversa*)

Appartamento di 80 m<sup>2</sup>: **2 camere, una di 20 m<sup>2</sup> e una seconda di 12 m<sup>2</sup>**, cucina di 16 m<sup>2</sup>, sala di 16 m<sup>2</sup>, bagno di 8 m<sup>2</sup> e corridoio di 8 m<sup>2</sup>;

il proprietario affitta la camera grande in esclusiva al sig. A e la camera piccola in esclusiva al sig. B. Cucina, sala, bagno e corridoio sono in comune.

Il calcolo è semplice: si divide la superficie di una camera, p.es. 20 m<sup>2</sup>, per la superficie totale delle due camere, cioè  $20+12 = 32$  m<sup>2</sup>.

$20:32 \times 100 = 62,5\%$ .  $12:32 \times 100 = 37,5\%$ .

Le due camere hanno quindi un rapporto di 62,5:37,5. Di conseguenza la parte in comune di 48 m<sup>2</sup> viene divisa al 62,5% al sig. A e al 37,5% al sig. B.

**Il canone per il sig. A è quindi il 62,5% del totale, mentre il canone del sig. B è il 37,5% del totale.**

**CONFABITARE**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede di Carpi:  
Via C. Marx, 174 - 41012 CARPI (MO)  
Cod. Fisc. 90043920363  
Tel. 391-4295018 - modena@confabitare.it

*Luigi Neri*

**Esempio 3 (divisione con 2 camere e solo parte degli altri spazi in comune)**

Appartamento di 80 m<sup>2</sup>: **2 camere di 16 m<sup>2</sup> ciascuna**, cucina di 16 m<sup>2</sup>, sala di 16 m<sup>2</sup>, bagno di 8 m<sup>2</sup> e corridoio di 8 m<sup>2</sup>;

**Il proprietario affitta una camera in esclusiva al sig. A e la seconda camera la tiene per se, oltre alla sala. Cucina, bagno e corridoio sono in comune.**

Per il calcolo occorre sommare le parti in esclusiva, ovvero la camera per il sig. A di 16 m<sup>2</sup>, e **la camera più la sala** per il proprietario, 16 m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup> = 32 m<sup>2</sup>.

Il calcolo è semplice: si divide la superficie della camera del sig. A, p.es. 16 m<sup>2</sup>, per la superficie totale in esclusiva, cioè 16+32 = 48 m<sup>2</sup>.

$16:48 \times 100 = 33,3$ .  $32:48 \times 100 = 66,7$ .

Le due camere hanno quindi un rapporto di 66,7:33,3 o di 2:1. Di conseguenza la parte in comune di 32 m<sup>2</sup> viene divisa al 66,7% al proprietario e al 33,3% al sig. A.

**Il canone per il sig. A è quindi il 33,3% del totale.**

**Esempio 4 (divisione con 3 camere di superficie diversa)**

Appartamento di 80 m<sup>2</sup>: **3 camere, una di 20 m<sup>2</sup>, una di 16 m<sup>2</sup> e una terza di 12 m<sup>2</sup>**, cucina di 16 m<sup>2</sup>, bagno di 8 m<sup>2</sup> e corridoio di 8 m<sup>2</sup>;

il proprietario affitta la camera grande in esclusiva al sig. A, la seconda camera in esclusiva al sig. B e la camera piccola in esclusiva al sig. C. Cucina, bagno e corridoio sono in comune.

Il calcolo è semplice: si divide la superficie di una camera, p.es. 20 m<sup>2</sup>, per la superficie totale delle tre camere, cioè 20+16+12 = 48 m<sup>2</sup>.

$20:48 \times 100 = 41,7\%$ .  $16:48 \times 100 = 33,3\%$   $12:48 \times 100 = 25\%$ .

Le tre camere hanno quindi un rapporto di 41,7:33,3:25. Di conseguenza la parte in comune di 32 m<sup>2</sup> viene divisa al 41,7% al sig. A, al 33,3% al sig. B e al 25% al sig. C.

**Il canone per il sig. A è quindi il 41,7%, il canone del sig. B è il 33,3%, mentre il canone del sig. C è il 25%.**



**DICHIARAZIONE DI ADESIONE ALL'ACCORDO  
TERRITORIALE 2016 E RELATIVI ALLEGATI E AGLI ATTI  
INTEGRATIVI 2017.**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9/12/1998 N. 431 E DEL D.M. DEL MINISTERO  
DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTERO  
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE EMESSO IN DATA 16 GENNAIO 2017

\*\*\*\*\*

Le sottoscritte Organizzazioni Sindacali degli Inquilini in persona dei rispettivi  
rappresentanti a ciò delegati:

- ASSOCASA MODENA, in persona dell'Avv. Massimiliano Uccelli;
- FEDERCASA CONFSAL MODENA, in persona del Segr. Silvio Bazzanini;

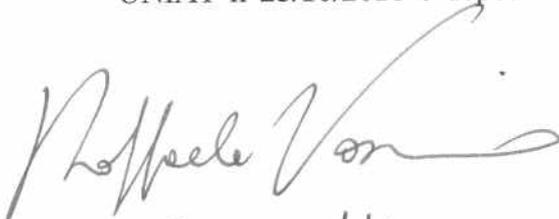
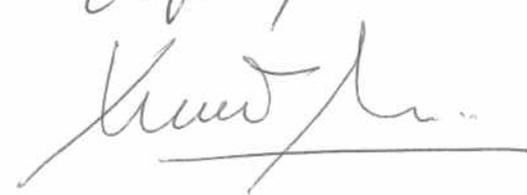
e

le sottoscritte Organizzazioni e Associazioni della Proprietà Immobiliare in persona dei  
rispettivi rappresentanti a ciò delegati:

- ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILZIA DI MODENA-  
CONFEDILIZIA, in persona dell'Avv. Francesco Bruini;
- CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
CONFAPPI-MODENA, in persona del Presidente Raffaele Vosino;
- UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARE UPPI MODENA, in  
persona del Dott. Eugenio Missere;

**dichiarano**

- di prestare adesione all'Accordo Territoriale circa le locazioni convenzionate per il  
Comune di **Serramazzone** sottoscritto dalle Organizzazioni ASPPI, SICET, SUNIA e  
UNIAT il **25/10/2016** e depositato presso il Comune di **Serramazzone** il **02/11/2016**

  
Eugenio Missere  


  
Bazzanini Silvio

con i relativi allegati e di prestare adesione altresì, agli Accordi integrativi sottoscritti dalle medesime Organizzazioni Sindacali il 12/12/2017 e depositati il 15/12/2017 presso il medesimo Comune, in attuazione della Legge 9/12/1998 n. 431 e del D.M. 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

- le Associazioni sottoscrittrici precisano che la su espressa adesione deve intendersi valida sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo Territoriale, di cui si riservano sin d'ora di richiedere l'avvio del tavolo per la formazione del nuovo Accordo, ai sensi di quanto prescritto dal D.M. 16/1/2017 citato.

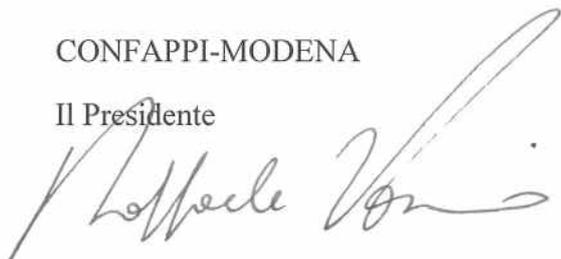
Modena li, 15 MAG. 2018

**Organizzazioni della Proprietà**

**Immobiliare**

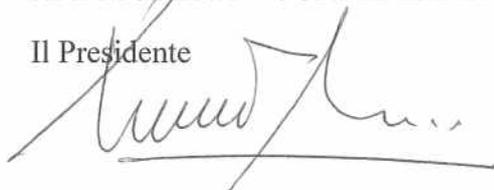
CONFAPPI-MODENA

Il Presidente



APE MODENA – CONFEDILIZIA

Il Presidente



UPPI MODENA

Il Presidente

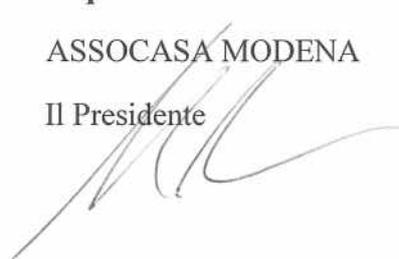


**Organizzazioni Sindacali**

**Inquilini**

ASSOCASA MODENA

Il Presidente



FEDERCASA CONFISAL MODENA

Il Segretario

