

ACCORDO TERRITORIALE DI BARI

PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE
A CANONE CONCORDATO

1. PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE
2. TRANSITORI
3. PER STUDENTI

TRA

- **FEDERPROPRIETA'**



- **UNIONCASA**

UNIONCASA

- **FEDER.CASA**



- **FE.N.I.T.**



- **ANIA**



ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI BARI

**ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431
ed in attuazione del Decreto Interministeriale n. 110175 del 16
Gennaio 2017 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di
concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.**

Premesso che

- il 17/11/2004 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale di Bari attualmente vigente in attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
- che in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, successivamente pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017 pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del Comune di Bari, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite – a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- che per il presente accordo che ha valore per tutto il territorio del Comune di Bari, per l'individuazione delle micro zone, il territorio rimane suddiviso in 9 micro zone omogenee così come deliberato dal Consiglio Comunale con delibera n. 62 del 1999.
- che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di Bari, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M.16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, nonché per i contratti per studenti universitari;
- che secondo il disposto degli artt. 1, comma 10, 2, comma 7 e 3, comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, di cui all'art. 2, comma 4 sono devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti dallo stesso Accordo locale;

- che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune dovrà deliberare aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- che è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata, nonché promuovere con incentivi ai locatori i contratti concordati;
- che il presente accordo sostituisce integralmente dalla data odierna quello concluso in data 07/11/2004 che avrà applicazione per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

Tutto ciò premesso, l'anno 2024, il giorno 09 del mese di settembre, in Bari,

TRA

le Associazioni della proprietà edilizia:

- **FEDERPROPRIETA'**, con sede in Bari alla Via Cognetti n. 58, in persona dell'Avv. Michele di Donna,
- **UNIONCASA**, con sede in Bari, Via Enrico Pappacena n. 10, in persona dell'Arch. Rocco Fragassi;

E

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

- **FEDER.CASA** con sede in Bari alla Via Devitofrancesco n. 2/n/5 in persona del Dott. Giuseppe Palmisano;
- **FE.N.I.T** con sede in Bari alla Via Giuseppe Redavid n. 1/F in persona del Sig. Tommaso Semeraro;
- **ANIA** con sede in Roma alla Via Beethoven, 63 in persona dell'Avvocato Orazio Sorece.

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 (Premesse) – Le Premesse costituiscono parte integrante del presente Accordo.

Art. 2 (Ambito di Applicazione – Clausola di Salvaguardia) - I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e i contratti tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, art.2, comma 3 e art. 5, si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Bari.

Le parti possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

Art. 3 (Zonizzazione – Aree Omogenee) - Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

Le “zone urbane omogenee”, secondo il disposto dell'art.1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, il territorio rimane suddiviso in 9 micro zone omogenee così come da delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 1999.

Le zone urbane omogenee, in numero di 9, sono individuate dai Fogli di Mappa (**Allegato 1**)

Art. 4 (Modalità alternative di stipula dei Contratti a Canone Concordato)

I Contratti regolati dal presente Accordo possono essere stipulati, dalle parti, secondo due modalità alternative ed equipollenti:

A) Contratto Non Assistito: è la modalità correntemente utilizzata. Una delle parti (parte richiedente), preso atto del contenuto del presente Accordo e delle modalità di calcolo del canone pattuibile, stipula autonomamente con l'altra parte il Contratto sulla base del testo corretto, da individuarsi tra le tre tipologie in allegato al presente Accordo (**da All. 3 ad All. 5**), che la propria O.S. fornisce, ivi pattuendo un contenuto economico (canone) rispondente al presente Accordo.

La **specifica dichiarazione degli elementi oggettivi dell'alloggio** e degli altri elementi necessari ai fini del calcolo del canone pattuibile viene resa, ai sensi degli artt. 1 co. 8, 2 co. 8 e 3 co. 5 del D.M. (in base a ciascuna tipologia di Contratto) dalla parte richiedente alla propria O.S. utilizzando un modulo che prende il nome di Istanza di Attestazione, da consegnarsi contestualmente al Contratto stipulato, ai fini dell'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza. Forma e contenuti del suddetto modulo sono liberamente stabiliti da ciascuna Organizzazione.

La verifica, se con esito positivo, del contenuto normativo ed inscindibilmente di quello economico del Contratto, da parte della O.S., non determina alcuna apposizione di timbri e firme sul Contratto, bensì l'attestazione del Contratto effettuata mediante emissione del documento. (**Attestazione di Rispondenza unilaterale**).

Nei casi previsti dagli articoli 18 e 28 del presente Accordo per i quali si rende obbligatorio un supporto bilaterale, o, facoltativamente, su richiesta di entrambe le parti, le OO.SS. emettono il documento. (**Attestazione di Rispondenza bilaterale**).

Le attestazioni di Rispondenza non hanno altri usi all'infuori di quello qui descritto, né devono essere oggetto di compilazione da parte del locatore o del conduttore. L'assistenza prestata dalle OO.SS. per l'utilizzo del corretto testo contrattuale e/o per il precalcolo del canone pattuibile non deve essere confusa con la formale attività di "assistenza alla stipula" trattata qui di seguito.

B) Contratto Assistito: l'utilizzo di questa modalità alternativa di stipula "assistita" nasce solo dalla libera decisione delle parti, le quali si rivolgono alle OO.SS., rispettivamente, della Proprietà e dell'Inquilinato, chiedendo la c.d. "**assistenza alla stipula**" e rendendo (ai sensi del D.M. (artt. 1 co. 8, 2 co. 8 e 3 co. 5), sotto la propria responsabilità, **specifica dichiarazione degli elementi oggettivi dell'alloggio** e degli altri elementi necessari ai fini del calcolo del canone pattuibile. Tale dichiarazione si effettua utilizzando un modulo che prende il nome di **Comunicazione Dati**.

Forma e contenuti del suddetto modulo sono liberamente stabiliti dalle Organizzazioni. Il Contratto viene materialmente redatto dalle OO.SS. in base ai dati forniti dalle parti e **sottoscritto (e timbrato) anche dalle medesime Organizzazioni**.

Trattandosi di Contratto di Locazione redatto dalle OO.SS., il suo contenuto normativo è "nativamente" rispondente al presente Accordo. Per quanto riguarda, invece, il contenuto economico, i dettagli del calcolo e i suoi risultati sono esplicitati dalle OO.SS. nella (**Scheda di Calcolo del Canone**), con funzione di evidenziarne la rispondenza economica al presente Accordo). La Scheda di Calcolo del Canone, non ha altri usi all'infuori di quello qui descritto, né deve essere oggetto di compilazione da parte del locatore o del conduttore ed è parte integrante dell'Attestazione di Rispondenza.

Art. 5 (Fasce di Oscillazione) – Per ciascuna Area Omogenea, definita ai sensi del precedente articolo, è definita, ai sensi dell'articolo 1, comma 3, del D.M., un'oscillazione del canone ripartita in tre fasce (A, B e C) (**Allegato 1**).

I confini tra le Aree Omogenee si intendono i confini dei Fogli di Mappa Catastali.

La O.S., giusta l'assunzione di responsabilità che ne deriva, valuta **a proprio insindacabile giudizio** la fondatezza delle motivazioni addotte dal locatore.

Delle suddette circostanze viene data contezza nelle Note dell'Attestazione.

Quando, in vigore di Contratto, le parti stabiliscano, per particolari esigenze (tra le quali il riequilibrio delle prestazioni sinallagmatiche per effetto di situazioni emergenziali) di rinegoziare il canone al ribasso per periodi predeterminati, il Contratto vigente rimane valido a prescindere dall'entità della riduzione del canone.

La suddetta riduzione deve essere concordata dalle parti, nell'entità e nei tempi, con apposito Accordo di Riduzione Canone il quale, a tutela della **compliance** fiscale del locatore, dovrà essere registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate dove è stato registrato il Contratto di Locazione.

Qualora la suddetta riduzione del canone sia tale da far sì che il canone complessivo di almeno una annualità contrattuale sia inferiore a quello derivante dall'applicazione del minimo della fascia di oscillazione, l'Accordo di Riduzione Canone registrato dovrà essere trasmesso alla O.S. che ha rilasciato l'Attestazione di Rispondenza del Contratto o alle OO.SS. che hanno effettuato l'assistenza alla stipula.

Art. 6 (Termini di validità dell'Accordo locale – Art. 7 co. 4 D.M.) – Il presente Accordo entra in vigore il giorno in cui sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Bari e si applicherà a tutti i Contratti di Locazione sottoscritti a partire da tale data, a prescindere dalla decorrenza della locazione ivi contemplata.

La durata è stabilita in anni tre, salvo rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo D.M., come stabilito all'articolo 4, comma 1, della Legge.

Alla scadenza del presente Accordo Territoriale e fino alla stipula, da parte delle medesime OO.SS., di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'articolo 4, comma 3, della Legge, continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

Per il rinnovo dell'Accordo si applicano le procedure previste all'articolo 2 della Legge.

Ai sensi dell'articolo 7, comma 4, del D.M., ed in deroga a quanto sopra stabilito, le organizzazioni stabiliscono che:

- nel caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale nazionale e/o locale, rispetto a quella in atto al momento della firma del presente Accordo, su iniziativa anche soltanto di una delle parti, le stesse si convocheranno in via straordinaria per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo, trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge;
- le organizzazioni, inoltre, si convocheranno in via straordinaria, su impulso anche di una sola di esse, qualora intervengano variazioni nelle condizioni del mercato locale delle locazioni ovvero variazioni socioeconomiche che vengano considerate rilevanti ai fini della revisione dell'Accordo.

Art. 7 (Calcolo della Superficie Convenzionale) – La superficie convenzionale in metri quadrati dell'Alloggio, ai fini del calcolo del canone pattuibile, è calcolata come segue:

- a) Superficie catastale (escluse le aree scoperte) ridotta del 15% per gli edifici ultimati dal 1968 in poi o dall'intera superficie calpestabile netta effettivamente misurata o rilevata da grafici dell'alloggio; per gli edifici realizzati fino al 1967 o in caso di affitto parziale si calcola l'intera superficie calpestabile netta effettivamente misurata o rilevata da grafici dell'alloggio;

- b) fino al 50% della superficie calpestabile dei box e/o posti auto (coperti o scoperti) ad uso esclusivo del Conduttore;
- c) fino all'80% della superficie calpestabile dei box e/o posti auto (coperti o scoperti) ad uso esclusivo del Conduttore che siano pertinenze di alloggi siti nelle Zone di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico, in alternativa al punto precedente;
- d) fino al 20% della superficie calpestabile dei posti auto (coperti o scoperti) ad uso non esclusivo del Conduttore. La superficie calpestabile da prendere a base per il calcolo non può superare il limite di mq. 30, corrispondente a n. 2 stalli;
- e) fino al 50% della superficie calpestabile dei posti auto (coperti o scoperti) ad uso non esclusivo del Conduttore di alloggi siti nelle Zone di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico, in alternativa al punto precedente. La superficie calpestabile da prendere a base per il calcolo non può superare il limite di mq. 35, corrispondente a n. 2 stalli;
- f) fino al 25% della superficie calpestabile di balconi, terrazze, cantine, soffitte, locali tecnici ed altri accessori simili;
- g) fino al 15% della superficie calpestabile scoperta di pertinenza dell'immobile (giardini a terra, giardini pensili, altre superfici scoperte non comprese nel punto f), in godimento esclusivo del conduttore;
- h) fino al 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- i) la superficie calpestabile di vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%;
- j) per gli alloggi con superficie calpestabile interna fino a mq. 26 mq. la superficie può essere aumentata del 40%, anche per parte dell'immobile;
- k) per gli alloggi con superficie calpestabile interna fino da mq. 27 a mq. 46 mq. la superficie può essere aumentata del 30%, anche per parte dell'immobile;
- l) per gli alloggi con superficie calpestabile interna superiore a 46 mq. e sino a 70 mq. la superficie può essere aumentata del 20% anche per parte dell'immobile;
- m) per gli alloggi con superficie calpestabile interna pari o superiore a 120 mq. la superficie eccedente può essere ridotta fino ad un massimo del 15%.

La superficie convenzionale ha una tolleranza per eccesso o per difetto fino ad un massimo del 4%.

Art. 8 (Ripartizione degli Oneri Accessori – Art. 4 D.M.)

Ai sensi dell'articolo 4 del D.M., le parti procedono a ripartire tra di loro gli oneri accessori gravanti sull'alloggio utilizzando la Tabella di cui all'Allegato D al D.M. (***Allegato 6***).

Per tipologie di oneri non contemplate dalla suddetta Tabella si rinvia alle Leggi vigenti ed agli Usi locali.

Art. 9 (Locazioni di porzioni di alloggio e Locazioni con riserva di Deposito)

Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, contratti di locazione aventi ad oggetto ***singole porzioni di unità abitative***. In tal caso, il canone dell'intero appartamento, determinato ai sensi del presente Accordo, viene frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi vengono, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

Stessa sorte subiscono gli Oneri Accessori, salvo diversa indicazione espressa nel Contratto.

Ai fini di quanto previsto dai commi precedenti è onere della parte richiedente:

- descrivere ***in modo chiaro ed inequivocabile la porzione locata*** nel Contratto;
- fornire alla O.S. i dati di superficie, oltre che dell'intero alloggio, una planimetria ***dell'alloggio*** riportante:
 - la ***perimetrazione della porzione locata*** rispetto all'intero (preferibilmente associando a ciascuna stanza locabile un numero o una lettera dell'alfabeto), specificando anche quali (se ricorre la circostanza) servizi igienici o altre porzioni vengano assegnati in uso esclusivo al conduttore, ripartendo in tal modo la qualificazione di spazi comuni;
 - le ***superfici di ciascun singolo ambiente dell'alloggio***.

In via residuale, ove non fosse disponibile la planimetria, la parte richiedente fornisce le precedenti informazioni in modo testuale ed allega una tabella con le superfici di ciascun ambiente dell'alloggio.

PARTE PRIMA
CONTRATTI AGEVOLATI PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE
(art. 2 co. 3 L. 431/98 e art. 1 del D.M. 16/01/2017)

Art. 10 (Clausole Contrattuali) – Ai sensi dell’art. 4-bis L. 431/98, i contratti di cui alla presente Parte Prima, **escluse le categorie A/1, A/8, A/9**, sono stipulati, rispettando la compressione dell’autonomia negoziale delle parti vigente nell’alveo dei contratti agevolati, utilizzando le clausole contenute nel tipo di Contratto in Allegato A al D.M., da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l’obbligo di consegna della documentazione energetica dell’immobile al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in Contratto per la tassazione di cui all’art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23 (c.d. “Cedolare Secca”) – con i contenuti specifici dell’opzione, tra cui la rinuncia all’aggiornamento del canone. Quanto alla citata Cedolare, nel caso di mancato esercizio della relativa opzione ovvero di sua revoca successiva, l’aggiornamento annuale del canone non potrà superare il **75%** della variazione dell’indice ISTAT FOI.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato A al D.M. contenute nel suo art. 2 e nella Nota n. 11, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i Contratti Individuali devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro Rubriche e senza aggiungere o sopprimere articoli, mediante l’utilizzo del seguente Contratto-Tipo:

1) Contratto in Cedolare Secca: testo di cui in **Allegato 3** al presente Accordo Territoriale;

Il suddetto Contratto-Tipo comprende numerose “note a piè di pagina”, di notevole ausilio per la corretta compilazione, ma che non devono essere riprodotte nel Contratto Individuale da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Qualora le parti, nel Contratto Individuale, intendano discostarsi in parte, dagli obblighi e divieti previsti nei Contratto-Tipo sopra indicati, tale scostamento, come statuito da Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto **obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l’assetto degli interessi quale preconstituito nel Contratto - Tipo.**

Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell’apposito spazio, successivamente all’articolo 15, denominato: **“Altre Clausole”** (tale denominazione, se compilato, va mantenuta).

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nei testi contrattuali sopra indicati, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Art. 11 (Definizione del Canone Concordato – Art. 1 co. 4 D.M.) – Per la definizione del canone pattuibile (su dichiarazione della parte che ne ha interesse resa ai sensi dell’art. 1, comma 8, del D.M. con le modalità meglio specificate all’articolo 4 del presente Accordo), collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui **all’Allegato 1**, si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui **all’Allegato 2/A (Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile)** effettuando uno “scoring” dell’alloggio ai sensi dell’articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l’utilizzo dei parametri elencati **nell’Allegato 2/B (Parametri di scoring dell’Alloggio)**.

Art. 12 (Aumenti e Riduzioni – Art. 1 co. 7 D.M.) – Ai sensi dell’articolo 1, comma 7, del D.M, vengono previsti, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati nell’Allegato 1, i seguenti casi:

Aumenti:

- Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui **all’Allegato 1** possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5% per i contratti di durata di quattro anni, del 7% per i contratti di durata di cinque anni, del 12% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l’intera durata contrattuale.

Riduzioni:

Le Organizzazioni, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono la seguente premialità per il conduttore: nel caso in cui il Contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata **da terzi**, sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito, il canone massimo come fin qui calcolato subisce una **riduzione del 4%**.

Art. 13 (Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 1 co. 8 D.M.) - Per i contratti non assistiti, l’Attestazione prevista all’articolo 1, comma 8, del D.M., è rilasciata alla parte richiedente, con la modalità descritta all’articolo 4 del presente Accordo, dalla propria Organizzazione, qualora quest’ultima, giusta l’assunzione di responsabilità che ne deriva, ritenga **a proprio insindacabile giudizio** che il Contratto sia rispondente **nel contenuto economico ed in quello normativo al presente Accordo**.

In corso di locazione, la rispondenza economica e normativa può essere attestata anche con Verbale di cui all’art. 8 del Regolamento Allegato E al D.M. n. 110175 del 16 Gennaio 2017. **(Allegato 7)**.

Il contratto di locazione parziale può essere stipulato unico se fatto per più conduttori e in questo caso l’Attestazione deve essere unica, mentre nel caso di Contratti singoli le Attestazioni dovranno essere prodotte per ciascun conduttore.

PARTE SECONDA
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5 co. 1 L. 431/98 e art. 2 del D.M. 16/01/2017)

Art. 14 (Clausole Contrattuali) – I contratti di durata inferiore ai trenta giorni, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.M., sono rimessi alla libera contrattazione delle parti. Tra di essi si annoverano i Contratti di cui all'art. 4, commi 1 e 2, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50.

I contratti di locazione di natura transitoria contemplati dal presente Accordo, pertanto, hanno durata **superiore a trenta giorni e non superiore a diciotto mesi**.

Ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, essi sono stipulati, rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati, utilizzando le clausole contenute nel tipo di Contratto in Allegato B al D.M., da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l'obbligo di consegna della documentazione energetica dell'immobile al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in Contratto per la tassazione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23 (c.d. "Cedolare Secca") – con i contenuti specifici dell'opzione.

Ai sensi del D.M., nei Contratti di cui alla presente Parte Seconda **non è prevista la possibilità di aggiornamenti ISTAT del canone**, a prescindere dall'esistenza o meno dell'opzione per la Cedolare.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato B al D.M. contenute nel suo art. 4 e nella Nota n. 10, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i Contratti Individuali devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro Rubriche e senza aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo del Contratto-Tipo:

1) Contratto in Cedolare Secca: testo di cui in **Allegato 4** al presente Accordo Territoriale;

Il suddetto Contratto-Tipo comprende numerose "note a piè di pagina", di notevole ausilio per la corretta compilazione, ma che non devono essere riprodotte nel Contratto Individuale da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza.

Qualora le parti, nel Contratto Individuale, intendano distanziarsi in parte, dagli obblighi e divieti previsti nel Contratto-Tipo sopra indicato, tale scostamento, come statuito da Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto **obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale preconstituito nel Contratto-Tipo**.

Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'articolo 17, denominato: **"Altre Clausole"** (tale denominazione, se compilato, va mantenuta).

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nei testi contrattuali sopra indicati, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Art. 15 (Definizione del Canone Concordato – Art. 2 co. 2 D.M.) - Per la definizione del canone pattuibile (su dichiarazione della parte che ne ha interesse resa ai sensi dell'art. 2, comma 8, del D.M. con le modalità meglio specificate all'articolo 4 del presente Accordo), collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui **all'Allegato 1**, si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui **all'Allegato 2/A (Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile)** effettuando uno **“scoring”** dell'alloggio ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l'utilizzo dei parametri elencati **nell'Allegato 2/B (Parametri di scoring dell'Alloggio)**.

Art. 16 (Aumenti e Riduzioni) - Vengono previste, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati **nell'Allegato 1**, i seguenti casi di aumento e riduzione.

Aumenti:

Ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.M., le fasce di oscillazione dei canoni di cui **all'Allegato 1** subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento **fino ad un massimo del 20%**.

Riduzioni:

Le Organizzazioni, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono la seguente premialità per il conduttore: nel caso in cui il Contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata **da terzi**, sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito sia pari ad almeno 12 mensilità (o, nel caso di Contratto di durata inferiore ai 12 mesi, all'intero importo) del canone originariamente pattuito, il canone massimo come fin qui calcolato subisce una **riduzione del 4%**.

Art. 17 (Fattispecie di esigenze di transitorietà – Art. 2 co. 4 D.M.) – Le esigenze di transitorietà vanno **descritte nel Contratto e devono essere provate con apposita documentazione da allegare al Contratto stesso**.

Vengono individuate le seguenti **esigenze standard di transitorietà** a soddisfacimento, rispettivamente, di locatori e conduttori.

Esigenze del locatore

A) Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, per i seguenti motivi:

- 1) lavoro (trasferimento temporaneo) con successivo rientro;
- 2) matrimonio, unione civile o convivenza more uxorio del proprietario o dei figli;
- 3) rientro dall'estero;
- 4) ragioni di studio, apprendistato o formazione professionale;
- 5) cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.

B) Altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

Tale esigenza deve essere tale da non consentire alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.

Esigenze del conduttore

- 1) se il conduttore è residente in altro Comune, contratto di ***lavoro dipendente a tempo determinato***, con esclusione di qualunque altra casistica riferita a lavoro autonomo, libere professioni o lavoro dipendente a tempo indeterminato;
- 2) se il conduttore è residente a Bari, trasferimento certo in altro Comune, al termine del Contratto, per ragioni di lavoro;
- 3) se il conduttore è residente in altro Comune, necessità di cure o assistenza per sé o familiari;
- 4) acquisto già effettuato di un'abitazione, la quale si renda disponibile solo al termine del Contratto;
- 5) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- 6) campagna elettorale;
- 7) se il conduttore è residente in altro Comune, esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali nel Comune di Bari ovvero, se il conduttore è residente a Bari, previsione di trasferimento in altro Comune al termine del Contratto per esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali. Tali tipologie di esigenze sono da documentarsi a mezzo Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, salve specifiche ulteriori documentazioni quali dichiarazioni rilasciate da agenzie di ***headhunting*** e simili;
- 8) conduttore studente Erasmus, borsista, ***“visiting student”*** ed in genere studente che partecipa ad un progetto di scambio temporaneo;
- 9) altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto. Tale esigenza deve essere tale da non consentire alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.

Il conduttore con contratto Transitorio, non è tenuto necessariamente a chiedere il cambio di residenza presso l'anagrafe di Bari.

È sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Il termine finale del Contratto, se legato ad un'esigenza di transitorietà del conduttore, può essere determinato con una flessibilità di ***sette giorni di calendario***, utili per il rilascio dell'alloggio, rispetto alla data dell'evento che comporta la cessazione dell'esigenza abitativa, purché entro il limite legale dei diciotto mesi.

Vengono inoltre individuate le seguenti ***esigenze speciali di transitorietà*** a soddisfacimento, rispettivamente, di locatori e conduttori, da considerarsi applicabili, in via eccezionale, esclusivamente quando la data di stipula del Contratto ricade in ***periodi emergenziali ufficialmente accertati***.

Le esigenze speciali di transitorietà sono soddisfatte a prescindere dal luogo di residenza delle parti contrattuali e, da qualunque lato provengano, possono essere documentate anche a mezzo di Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000.

È in ogni caso da utilizzare tale modalità di documentazione se la modalità tradizionale comporta l'esplicitazione di dettaglio di dati personali sanitari o comunque sensibili.

Rendendosi applicabili le esigenze speciali:

- il canone può essere stabilito non tenendo conto dei limiti minimi delle fasce, ma solo di quelli massimi. Di tale particolarità, ove applicata, viene data contezza nel campo "Note" dell'Attestazione;
- il termine finale del Contratto, purché nel limite legale dei diciotto mesi, è stabilito dalla contrattazione tra le parti contrattuali.

Art. 18 (Esigenze di transitorietà non previste nel presente Accordo o non documentabili – casi di supporto bilaterale obbligatorio - Art. 2 co. 5 D.M.) –

Per i Contratti di natura Transitoria motivati sulla base di fattispecie non previste dall'articolo precedente, oppure difficilmente documentabili, nel caso dei Contratti Non Assistiti l'Attestazione di Rispondenza è ***obbligatoriamente da rilasciarsi in forma bilaterale***, previa consegna, da parte di chi invoca l'esigenza di transitorietà, di una Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000.

Art. 19 (Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 2 co. 8 D.M.) - Per i contratti non assistiti, l'Attestazione prevista all'articolo 2, comma 8, del D.M., è rilasciata alla parte richiedente, con la modalità descritta all'articolo 4 del presente Accordo, dalla propria Organizzazione, qualora quest'ultima, giusta l'assunzione di responsabilità che ne deriva, ritenga ***a proprio insindacabile giudizio*** che il Contratto sia rispondente ***nel contenuto economico ed in quello*** normativo al presente Accordo.

In corso di locazione, la rispondenza economica e normativa può essere attestata anche con Verbale di cui all'art. 8 del Regolamento Allegato E al D.M. (***Allegato 7***).

Il contratto di locazione parziale può essere stipulato unico se fatto per più conduttori e in questo caso l'Attestazione deve essere unica, mentre nel caso di Contratti singoli le Attestazioni dovranno essere prodotte per ciascun conduttore.

PARTE TERZA
CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5 co. 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 del D.M. 16/01/2017)

Art. 20 (Ambito di Applicazione – Art. 3 co. 1 D.M.) – Il territorio oggetto del presente Accordo, come definito dall'articolo 2, è sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e di Scuole o Istituti superiori ad ordinamento speciale, disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 15925, nonché di Istituti del comparto AFAM (Alta Formazione Artistica, Musicale e Coreutica) disciplinati dalla L. 21/12/1999, n. 5086.

Pertanto, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.M., possono essere stipulati Contratti a Canone Concordato del tipo regolamentato dalla presente Parte Terza per esigenze di studenti iscritti a:

- Corsi di Laurea, di Laurea Magistrale, di formazione post-Laurea (quali Master universitari, Dottorati di ricerca, Corsi di Specializzazione) presso gli Istituti disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 1592;
- Corsi abilitati al rilascio di Diplomi accademici di I livello e II livello presso gli istituti del comparto AFAM di cui alla L. 21/12/1999, n. 508; aventi sede nel territorio di cui all'articolo 2.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente Parte Terza gli studenti iscritti a corsi e stage privati privi dei requisiti sopra indicati.

I riferimenti dello specifico Corso di studi frequentato e dell'Ateneo o Istituzione, giustificanti la transitorietà insita nella locazione, devono essere chiaramente indicati nel Contratto.

Art. 21 (Tipologie di Conduttori – Art. 3 co. 1 D.M.) - Possono assumere la qualifica di conduttori, nei Contratti regolati dalla presente Parte Terza:

- il singolo Studente residente fuori dal territorio di cui all'articolo 2;
- gruppi di Studenti, residenti fuori dal territorio di cui all'articolo 2;

Non possono assumere la qualifica di conduttori nei Contratti regolati dalla presente Parte Terza gli studenti Erasmus, i borsisti, i “visiting students” ed in genere gli studenti che partecipano a progetti di scambio temporaneo, i quali devono stipulare un Contratto Transitorio ordinario di cui alla parte Seconda.

Art. 22 (Durata – Art. 3 co. 1 D.M.) – I Contratti disciplinati dalla presente Parte Terza hanno durata minima compresa tra sei mesi e tre anni, rinnovabili di ugual periodo alla prima scadenza e per una sola volta, salvo disdetta da parte del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima della scadenza stessa.

Art. 23 (Clauseole Contrattuali – Art. 3 co. 4 D.M.) – Ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, i contratti di cui alla presente Parte Terza sono stipulati, rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati, utilizzando le clausole contenute nel tipo di Contratto in **Allegato C al D.M.**, da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l'obbligo di consegna della documentazione

energetica dell'immobile o l'indicazione del codice identificativo regionale al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in contratto per la tassazione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23 (c.d. "Cedolare Secca") – con i contenuti specifici dell'opzione.

Ai sensi del D.M., nei Contratti di cui alla presente Parte Terza non è prevista la possibilità di aggiornamenti ISTAT del canone, a prescindere dall'esistenza o meno dell'opzione per la Cedolare.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato C al D.M. contenute nel suo art. 3 e nella Nota n. 12, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i Contratti Individuali devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro Rubriche e senza aggiungere o sopprimere articoli, mediante il seguente Contratto-Tipo, in base alla specifica situazione:

1) Contratto in Cedolare Secca: testo di cui in Allegato 5 al presente Accordo Territoriale;

Il suddetto Contratto-Tipo comprende numerose "note a piè di pagina", di notevole ausilio per la corretta compilazione, ma che non devono essere riprodotte nel Contratto Individuale da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza.

Qualora le parti intendano distanziarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nei Contratti individuati ai punti precedenti, tale scostamento, come statuito da Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale precostituito nel Contratto-Tipo.

Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'articolo 16, denominato: "Altre Clausole" (tale denominazione, se compilato, va mantenuta).

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nei testi contrattuali sopra indicati, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Art. 24 (Calcolo degli Oneri Accessori) – Quando i contratti delle utenze dell'alloggio rimangono intestati al locatore, a causa della facilità di frequenti avvicendamenti tra gli studenti, è possibile inserire all'articolo 5 dei Contratti Individuali la previsione di un pagamento forfettizzato delle spese condominiali e dei servizi con una quota mensile pari ad 1/12 delle spese annuali sostenute nell'anno precedente per tali oneri accessori, salvo conguaglio a fine esercizio.

Art. 25 (Recesso del conduttore – Avvicendamenti tra Studenti) – Fra le cause di recesso del conduttore per gravi motivi, come disciplinate all'articolo 9 dei Contratti-Tipo, rientrano:

- interruzioni degli studi universitari;
- trasferimento ad altro Ateneo;
- matrimonio.

Finché almeno uno dei primi studenti che hanno stipulato il Contratto (studenti firmatari) mantiene la qualifica di conduttore, nel caso in cui ad uno studente recedente si possa sostituire un nuovo studente, mantenendo inalterate le altre pattuizioni contrattuali, lo/gli studente/i firmatario/i inoltra/no al locatore una Comunicazione contenente i dati anagrafici completi ed i dati del corso di studi e dell'Ateneo/Istituto del nuovo studente (studente cessionario), il quale nella medesima Comunicazione si obbliga, sottoscrivendola, a rispettare le clausole contrattuali, ad accettare la residua durata contrattuale ed a rifondere allo studente recedente la propria quota di Deposito Cauzionale, salva la verifica dello stato dell'immobile da parte del locatore.

A seguito dell'apposizione della firma per accettazione del locatore sulla medesima Comunicazione, l'avvicendamento si perfeziona mediante Cessione (parziale) di Contratto dallo studente cedente allo studente cessionario, da comunicare entro 30 giorni all'Agenzia delle Entrate, con suddivisione della relativa Imposta di Registro secondo liberi accordi tra le parti.

Nel caso, al contrario, di recesso dell'ultimo tra gli originari studenti firmatari, a prescindere dalla conduzione in corso da parte di (successivi) studenti cessionari, il Contratto in essere è risolto anticipatamente e dovrà essere sostituito contestualmente dalla stipula di un nuovo Contratto.

Qualora ciò non avvenga, il Contratto si intende comunque risolto e le somme versate dagli studenti cessionari residui assumono la natura di indennità di occupazione.

Art. 26 (Definizione del Canone Concordato – Art. 3 co. 2 D.M.) - Per la definizione del canone pattuibile (su dichiarazione della parte che ne ha interesse resa ai sensi dell'art. 3, comma 5, del D.M. con le modalità meglio specificate all'articolo 4 del presente Accordo), collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui *all'Allegato 1*, si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui *all'Allegato 2/A (Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile)* effettuando uno "scoring" dell'alloggio ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l'utilizzo dei parametri elencati *nell'Allegato 2/B (Parametri di scoring dell'Alloggio)*.

Art. 27 (Aumenti e Riduzioni dei valori delle fasce) – Vengono previste, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati *nell'Allegato 1*, i seguenti casi di aumento e riduzione.

Aumenti:

Le Organizzazioni, al fine di favorire la stabilità alloggiativa degli studenti nonché incentivare i proprietari a locare gli alloggi a studenti con regolari Contratti di cui alla presente Parte Terza, anziché destinarli ad usi turistici brevi o di medio termine, stabiliscono, ai sensi dell'art. 3 co. 2 del D.M., la seguente premialità per il locatore:

- ove il Contratto sia stipulato con durata contrattuale minima di **24 mesi**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui **all'Allegato 1** possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento fino al **4%**;

- ove il Contratto sia stipulato con durata contrattuale minima di **36 mesi**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui **all'Allegato 1** possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento fino al **6%**.

Riduzioni:

Le Organizzazioni, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono la seguente premialità per il conduttore: nel caso in cui il Contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata **da terzi**, di natura fideiussoria o non fideiussoria, il cui importo massimo garantito sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito, il canone massimo come fin qui calcolato subisce **una riduzione del 4%**.

La verifica della spettanza di tale premialità nel calcolo del canone pattuibile si effettua con riferimento agli studenti (primi) firmatari del Contratto, a nulla rilevando le eventuali future cessioni parziali effettuate ai sensi del precedente articolo 25.

Art. 28 (Locazione parziale – casi di supporto bilaterale obbligatorio) – La locazione dell'Alloggio per porzioni o per stanze, oltre a rispettare i criteri di cui all'articolo 9, dovrà rispettare i seguenti requisiti dimensionali minimi di superficie netta mutuati dal punto 8.1 dell'Allegato A al D.M. M.I.U.R. 7 febbraio 2011, n. 27, ovvero:

- camera singola (posto letto, posto studio) $\geq 11,0$ mq.;
- camera doppia (due posti letto, posto studio) $\geq 16,0$ mq. Non sono ammesse camere con più di due posti alloggio;
- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino ad un massimo di tre posti alloggio, $\geq 3,0$ mq.

Il contratto di locazione può essere stipulato unico per più studenti e in questo caso l'Attestazione deve essere unica, mentre nel caso di Contratti singoli le Attestazioni devono essere prodotte per ciascun studente.

Art. 29 (Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 3 co. 5 D.M.) - Per i contratti non assistiti, l'Attestazione prevista all'articolo 3, comma 5, del D.M., è rilasciata alla parte richiedente, con la modalità descritta all'articolo 4 del presente Accordo, dalla propria Organizzazione, qualora quest'ultima, giusta l'assunzione di responsabilità che ne deriva, ritenga **a proprio insindacabile giudizio** che il Contratto sia rispondente **nel contenuto economico ed in quello normativo** al presente Accordo.

In corso di locazione, la rispondenza economica e normativa può essere attestata anche con Verbale di cui all'art. 8 del Regolamento Allegato E al D.M. n. 110175 del 16 Gennaio 2017. (***Allegato 7***)

Art. 30 (Adesione e Monitoraggio) – L’Ente Regionale per il diritto allo studio può aderire su richiesta alla regolamentazione prevista dalla presente Parte Terza, ritenendola equilibrata ed a tutela degli Studenti.

Le Organizzazioni si impegnano a fornire all’Ente Regionale per il diritto allo studio, su sua richiesta, qualunque dato, in forma anonimizzata ed eventualmente aggregata, relativo ai Contratti per Studenti, in tal modo consentendo un monitoraggio dell’applicazione della presente Parte Terza, anche al fine di aggiornare la base informativa utile per i futuri Bandi Contributo Alloggio.

In nessun modo l’ente potrà considerarsi O.S. stipulante, né emittente Attestazioni di Rispondenza o avente ruoli di assistenza alla stipula.

PARTE QUARTA

ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Art. 31 (Grande Proprietà Immobiliare – Art. 1 co. 5 D.M.) - Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio di cui all'articolo 2, di proprietà di compagnie assicurative, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici e soggetti giuridici (tra cui Congregazioni, Arciconfraternite e altre Associazioni religiose, Istituti di Vita Consacrata, Enti del Terzo Settore, Enti Religiosi in genere, di qualsiasi confessione) o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, i canoni sono definiti in base ad appositi “Accordi Integrativi” o “Accordi di Comparto” fra la/le proprietà interessata/e e le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo locale. Ai fini di quanto previsto dal comma precedente, per **“soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari”** sono da intendersi quelli aventi in capo più di cinquanta unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale di Bari, o più di cento se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale.

Gli Accordi Integrativi e di Comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti delle fasce previste ***dall'Allegato 1*** del presente Accordo, senza tuttavia l'applicazione del sistema di scoring degli ***Allegati 2/A e 2/B***, che rimane applicabile al bacino della Piccola Proprietà Immobiliare.

Tali Accordi Integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui all'articolo 1, comma 6, del D.M., con le finalità ivi precisate.

PARTE QUINTA - NORME FINALI

Art. 32 (Calcolo del canone massimo per il Social Housing - Art. 2 co. 3 D.M. Infrastrutture 22/04/2008) - Le modalità di calcolo del canone di cui al presente Accordo costituiscono anche la base per il calcolo del livello massimo del canone dell'alloggio sociale (come definito dall'articolo 1, comma 2, del D.M. Infrastrutture 22/04/2008).

Art. 33 (Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale - Art. 6 D.M.) - Per l'attivazione della procedura prevista dall'articolo 6 del D.M., dall'articolo 14 del tipo di Contratto Allegato A al D.M., dall'articolo 16 del tipo di Contratto Allegato B al D.M., e dall'articolo 15 del tipo di Contratto Allegato C al D.M., si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E al D.M. (*Allegato 7*).

Art. 34 (Autenticità e univoca riferibilità delle Attestazioni e delle Schede Calcolo al loro Contratto di Locazione) - In considerazione della valenza delle Attestazioni di Rispondenza e delle Schede Calcolo per quanto attiene al riconoscimento delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 5 del D.M., le organizzazioni firmatarie del presente Accordo possono adottare, a propria tutela e a tutela della fede pubblica e degli interessi erariali, accorgimenti tecnici volti a salvaguardare la verificabilità dell'autenticità delle Attestazioni (o delle Schede Calcolo) e la loro univoca riferibilità a uno specifico Contratto.

Ciascuna Organizzazione potrà pertanto adottare una o più misure giudicate adatte al raggiungimento di quanto al comma precedente, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo l'emissione dell'Attestazione (o della Scheda Calcolo) in forma di "documento informatico" ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD - D. Lgs. 82/2005), in PFD/A nativo, firmato digitalmente dall'Organizzazione emittente, e munito di un ID univoco e di un QR - Code che consenta di verificare la sua autenticità e di risalire al Contratto per il quale è stata emessa.

L'adozione di una misura come quella sopra indicata o altra equipollente, volta agli scopi di cui al comma 1 del presente articolo, attribuisce alle Attestazioni (o alle Schede Calcolo), con piena prova nei confronti dei terzi, i requisiti di:

1. esistenza;
2. veridicità;
3. univoca riconducibilità a un preciso

Art. 35 (Monitoraggio - Art. 7, co. 4, D.M.) - Le OO.SS. stipulanti il presente Accordo si interfaceranno, anche ai fini del monitoraggio, con analoghi Enti pro-tempore vigenti, nonché, limitatamente al contenuto della Parte Terza, con all'Ente Regionale per il diritto allo studio.

Art. 36 (Forma dell'Accordo e suo Deposito – art. 7 co. 2 D.M.) – Il presente Accordo, al fine di garantirne la perfetta leggibilità e di facilitarne la consultazione e l'uso, viene redatto in unico file PDF. Esso, dopo la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 7 co. 2 del D.M. viene depositato a mezzo PEC da parte di una delle O.S. sottoscrittrici presso il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative di Bari, il quale, sempre ai sensi del suddetto art. 7 co. 2, **è tenuto a darne la massima pubblicità.**

Successivamente all'attribuzione del Protocollo da parte della Città di Bari (che va riportato nei Contratti di Locazione e che ciascuna parte può richiedere alla sua O.S.), il presente Accordo viene depositato presso la Regione Puglia.

Art. 37 (Adesioni al presente Accordo) – Al presente Accordo, successivamente al suo deposito, potranno aderire esclusivamente altre Sedi territoriali (che per loro Statuto abbiano competenza territoriale sull'area di cui all'articolo 2 del presente Accordo) di OO.SS. della proprietà edilizia e dell'Inquilinato **firmatarie della Convenzione Nazionale** o che, durante la vigenza del presente Accordo, abbiano acquisito **“il riconoscimento di “maggiormente rappresentativa”** da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

L'Adesione si effettua mediante apposita Richiesta indirizzata alle tre OO.SS. sottoscrittrici del presente Accordo, il quale, nel caso in cui il richiedente sia in possesso dei requisiti sopra precisati, trasmettono l'adesione al Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative della Città di Bari e alla Regione Puglia.

Letto confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Bari 09 settembre 2024

FEDERPROPRIETA'
Avv. Michele di Donna

UNIONCASA – SEDE PROVINCIALE DI BARI
Arch. Rocco Fragassi

FEDER.CASA – SEDE PROVINCIALE DI BARI
Avv. Giuseppe Palmisano

FE.N.I.T. – SEDE PROVINCIALE DI BARI
Sig. Tommaso Semeraro

ANIA – SEDE NAZIONALE
Avv. Orazio Sorece

ALLEGATO 1
COMUNE DI BARI
TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO MINIMI E MASSIMI DEL CANONE
DI LOCAZIONE PER CIASCUNA ZONA URBANA OMOGENEA
 (valori espressi in €/mq per anno) Valori al 2022

ZONE URBANE OMOGENEE	Sub-fascia A Min. €/mq. mese Max. €/mq. mese	Sub-fascia B Min. €/mq. mese Max. €/mq. mese	Sub-fascia C Min. €/mq. mese Max. €/mq. mese
-------------------------	--	--	--

Zona 1 Città Vecchia	€. 5.10 €. 6.50	€. 3.90 €. 5.00	€. 2.70 €. 3.80
Fogli di Mappa n. 30, 89, 90, 91, 92.			

Zona 2 Murat, ½ Liberta, ½ Madonella.	€. 6.50 €. 8.40	€. 5.00 €. 6.40	€. 3.30 €. 4.90
Fogli di Mappa n. 31, 88, 93, 94, 96, 97.			

Zona 3 ½ Madonella, Japigia ed espansione	€. 5.30 €. 6.50	€. 4.30 €. 5.20	€. 3.30 €. 4.20
Fogli di Mappa n. 34, 41, 42, 43, 44, 52, 53, 54, 55, 56, 62, 63, 64, 71, 72, 98, 118, 119, 120, 121, 123, 124.			

Zona 4 Carrassi, Picone, San Pasquale, Poggiofranco	€. 6.80 €. 8.70	€. 5.10 €. 6.70	€. 3.50 €. 5.00
Fogli di Mappa n. 27, 28, 29, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 59, 60, 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 76, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117.			

Zona 5 San Paolo, Stanic	€. 4.80 €. 5.70	€. 3.90 €. 4.70	€. 3.40 €. 3.80
Bari – Fogli di Mappa n. 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 35, 36, 45, 100, 101, 102. Palese Macchie – Sezione PA – Fogli di Mappa n. 4, 5. Santo Spirito – Sezione SPI – Fogli di mappa n. 11, 12, 13, 14.			

Zona 6 ½ Libertà, San Girolamo	€. 4.90 €. 6.00	€. 3.90 €. 4.80	€. 2.90 €. 3.80
Bari – Fogli di mappa n. 7, 8, 9, 15, 25, 30, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 95, 103.			

Zona 7	€. 4.50	€. 3.60	€. 2.60
Torre a Mare, San Giorgio	€. 6.20	€. 4.40	€. 3.50
Torre a Mare – Sezione TO – Fogli di Mappa n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.			

Zona 8	€. 4.30	€. 3.40	€. 2.70
Carbonara, Ceglie del Campo, Loseto	€. 6.00	€. 4.20	€. 3.30
Carbonara di Bari – Sezione CA – Fogli di Mappa n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.			
Ceglie del Campo – Sezione CE – Fogli di mappa n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.			
Loseto – Sezione LO – Fogli di Mappa n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.			

Zona 9	€. 5.70	€. 4.50	€. 3.30
Palese Macchie, Santo Spirito	€. 6.50	€. 5.60	€. 4.40
Bari – Fogli di Mappa n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 77, 78, 79.			
Palese Macchie – Sezione PA – Fogli di Mappa n. 1, 2, 3.			
Santo Spirito – Sezione SPI – Fogli di mappa n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15			

ALLEGATO 2/A CRITERI

di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile

Nell'ottica di attribuire un corretto valore locativo tenendo conto di una pluralità di caratteristiche degli alloggi, differenziandoli tra di loro non soltanto in base alla zonizzazione, come da linee guida contenute nel D.M., si adottano i criteri seguenti.

I valori locativi minimi e massimi sono espressi in €/mq. mese e suddivisi in tre fasce di oscillazione denominate A, B e C. Per l'individuazione della specifica fascia in cui si colloca l'unità immobiliare, le parti convengono sulla definizione di alloggio "normale". Si ritiene "normale" l'unità abitativa che sia dotata delle seguenti caratteristiche:

1. allaccio alla rete idrica;
2. allaccio alla rete di erogazione del metano (o a suo impianto di stoccaggio rispondente alle vigenti normative di sicurezza), a impianto di stoccaggio di GPL o utilizzo di energia elettrica per la cottura di cibi a mezzo piastra radiante o piano a induzione e per la produzione di acqua calda sanitaria;
3. allaccio alla rete fognante;
4. idoneo impianto di riscaldamento.

Le caratteristiche di cui ai punti 1, 2 e 3 si intendono presenti pur se sostituite da soluzioni differenti, conformi alle vigenti normative, solo nel caso di immobile situato in strada ove le opere di urbanizzazione non siano complete.

Gli Alloggi carenti anche di una sola delle quattro caratteristiche essenziali di cui sopra vengono definiti "Non Normali" e collocati in Fascia C.

In caso di collocazione in fascia C, per la determinazione del canone effettivo all'interno della fascia, con riferimento ai parametri di cui all'Allegato 2/B (Parametri di scoring dell'alloggio) si utilizza il seguente criterio:

- con 0 oppure un parametro, il canone iniziale si attesta al minimo della fascia;
- con almeno 2 parametri la collocazione iniziale del canone può attestarsi oltre il valore minimo ma al di sotto del valore medio della fascia;
- da 3 a 4 parametri può attestarsi dal medio fino al di sotto del massimo;
- con almeno 5 parametri può assumere il valore massimo della fascia.

Tutti gli Alloggi che non rientrano nella Fascia A vengono inizialmente collocati all'interno della Fascia B (Alloggi "Normali"), potendo collocarsi nella Fascia C a seguito del procedimento di Scoring.

Nell'ottica di determinare il canone effettivo rendendolo rispondente alle caratteristiche di maggiori/minori confort o livelli qualitativi diversi rispetto ad alloggi analoghi per zona e metratura ma non per caratteristiche, il posizionamento "iniziale" del canone all'interno delle Fasce A e B, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, co. 4, del D.M. 16/01/2017, viene effettuato secondo il seguente criterio:

- da zero fino a 2 parametri il canone iniziale si attesta al valore min. della Fascia C;
- da 3 a 5 parametri può attestarsi oltre il valore minimo ma fino al di sotto del massimo della fascia B;
- con 6 parametri può attestarsi al valore massimo della fascia B;
- con 7 parametri può attestarsi dal valore minimo fino al di sotto del valore medio della fascia A;
- da 8 a 9 parametri può attestarsi dal valore medio fino al di sotto del valore mass. della fascia A;
- con almeno 10 parametri può assumere il valore massimo della fascia A.

Una volta definito il canone “iniziale” a mq. secondo la suddetta valutazione, che prende il nome di **“VIA”** (Valore Iniziale Applicato) verranno applicati i seguenti Incrementi/Decrementi del “VIA” Ai sensi del comma 4 dell’art. 1 del D.M. 16/1/2017.

A. Per gli Alloggi interamente arredati, il VIA per gli alloggi rientranti nelle fasce B e C possono essere incrementati fino al 10% mentre per quelli rientranti nella fascia A possono essere incrementati fino al 20%;

B. Per gli alloggi situati al piano seminterrato il VIA viene decrementato del 10%;

C. Per gli alloggi posti oltre il terzo piano senza ascensore., il VIA viene decem. del 10%;

D. Per gli alloggi aventi le caratteristiche di “Attico”, il VIA viene increm. del 10%.

E. Per gli Alloggi dotati d’impianto solare termico, fotovoltaico, cappotto termico, generatori a pompa di calore o ibridi o comunque di tipo evoluto o nel quale sono stati effettuati altri interventi denominati **“Eco-Bonus”** o **“Superecobonus”**, il VIA viene incrementato del 5% per ciascuna tipologia d’intervento effettuato, fino a un massimo del 10%.

F. Per Alloggio o stabile nel quale sono stati effettuati interventi per la messa in sicurezza dell’edificio di cui al D.L. 63/2013 (interventi c.d. “Sisma-Bonus”), il VIA viene incrementato del 10%.

G. Nel caso di Contratto per Studenti, **se l’Alloggio è situato nel raggio di 800 m. (10 minuti a piedi) dalla sede di studi** del conduttore o di almeno la metà dei conduttori costituenti il gruppo di conduzione, il VIA può essere incrementato fino a un massimo del 10%. Per l’accertamento della distanza si può utilizzare qualunque strumento fruibile online² ad accesso universale. Nel caso di sedi all’interno di Città Universitarie (ad esempio le Zone OMI R10, R11, R16), si assume, quale punto per calcolare la suddetta distanza, l’ingresso della Città Universitaria più vicino all’Alloggio.

H. In base alla classe Energetica dell’alloggio, il VIA è incrementato:

- a. del 5% per alloggi in classe Energetica D, E, F;
- b. del 10% per alloggi in classe Energetica B o C.
- c. del 13% per alloggi in classe Energetica A o superiore.

Applicando i suddetti incrementi o decrementi al VIA, si determina il **VINT** (Valore Intermedio).

Una volta definito il VINT, applicandovi gli Aumenti e Riduzioni delle Fasce (se possibili nello specifico caso) come previsti nell'Accordo Territoriale:

- all'art. 12 per i Contratti per Esigenze Abitative Ordinarie;
- all'art. 16 per i Contratti Transitori;
- all'art. 27 per i Contratti per Studenti si ottiene il canone effettivamente pattuibile.

ALLEGATO 2/B
PARAMETRI
di scoring dell'Alloggio
ai fini di quanto previsto all'art. 1, co. 4, D.M. 16/01/2017

N. DESCRIZIONE

- 1** Box in uso esclusivo al Conduuttore
- 2** Posto auto coperto / scoperto in uso esclusivo al Conduuttore
- 3** Postazione di ricarica veicoli elettrici (wallbox) nel Box o Posto auto in uso esclusivo al Conduuttore
- 4** Posto auto in area comune (a uso non esclusivo)
- 5** Balcone e/o Terrazza
- 6** Cantina o Soffitta
- 7** Giardino o Area Verde in uso esclusivo al Conduuttore
- 8** Giardino o Area Verde d'uso comune
- 9** Cortile d'uso comune
- 10** Stabile con ascensore
- 11** Alloggio dotato di Cassaforte
- 12** Stabile e Alloggio privi di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
- 13** Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
- 14** Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
- 15** Porta blindata
- 16** Sistema di sicurezza o sistema di allarme
- 17** Videocitofono o videosorveglianza
- 18** Cucina abitabile₁ con finestra
- 19** Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
- 20** Antenna terrestre centralizzata e/o Antenna satellitare (individuale o centralizzata)
- 21** Impianto di climatizzazione estiva in più del 50% dell'alloggio
- 22** Infissi con isolamento termico e acustico
- 23** Alloggio con riscaldamento autonomo
- 24** Alloggio con riscaldamento autonomo e generatore di calore ed acqua calda sanitaria di tipo evoluto (pompe di calore - aria/acqua o geotermica – apparecchi ibridi, sistemi di microgenerazione, collettori solari). In aggiunta al parametro 23.
- 25** Alloggio (o Stabile) dotato di impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo
- 26** Alloggio (o Stabile) con isolamento termico dell'involucro edilizio (c.d. "Cappotto")
- 27** Alloggio dotato di FTTH₂ (fibra ottica ultra-broadband dal nodo principale fino all'interno dell'alloggio)
- 28** Alloggio con sistemi di domotica in più del 50% dei suoi ambienti
- 29** Alloggio sito nel raggio di 250 m. da postazioni di ricarica per veicoli elettrici e/o da postazioni fisse di Car-Sharing
- 30** Alloggio o Stabile situato nel raggio di 500 m. (10 minuti a piedi) da una linea urbana Bus.

ALLEGATO 3 – CONTRATTO-TIPO
ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE – CEDOLARE SECCA

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

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

Il/La Sig./Sig.ra (1) _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ () in _____, C.F. _____, di seguito denominato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Sig.ra (2) _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ () in _____, C.F. _____, identificato a mezzo Carta d'Identità n. _____ rilasciata dal Comune di _____, valida fino al _____, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a conduttore (3),

CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,

l'unità immobiliare(4) posta in Bari, Via _____ n. _____, piano _____ Scala __ int. __, composta di n. __5 vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori(6): _____, non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti (7).

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di Bari, Fg. __, Part. __, Sub. __, Z.C. __, Cat. __, Cl. __, V.C. __, R.C. € _____;

b) prestazione energetica: A.P.E. del _____ attestante Classe Energetica _____ che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;

c) Sicurezza Impianti(8): Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il _____ dalla Ditta _____; altre Di.Co. per altri impianti: _____

d) Tabelle Millesimali: Proprietà Generale _____ Riscaldamento _____ Ascensore _____ Acqua _____ Altre _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di _____(9) anni, dal _____ al _____, e alla prima scadenza, ove

1 Riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

2 Nel caso di più Conduttori (persone fisiche), indicare i dati anagrafici completi di tutti. Si precisa che alla data in cui questo "Contratto-Tipo" è redatto (Agosto 2023), l'Agenzia delle Entrate non consente materialmente di optare per la Cedolare nel caso in cui il Conduttore non abbia un Codice Fiscale alfanumerico di 16 caratteri (ovvero non sia una persona fisica).

3 Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori non abbia cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al SEE - Spazio Economico Europeo (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia apolide, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la "Dichiarazione di Ospitalità" <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbricato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

4 Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni", "Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla" e "Il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie."

5 Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

6 Indicare quali: soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.

7 Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: _____" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

8 In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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 dodicesimi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell’ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra FEDERPROPRIETA’, UNIONCASA, FEDER.CASA. FE.N.I.T. e ANIA in data _____ e depositato presso il Comune di Bari - Prot. _____⁽¹⁰⁾ del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, è convenuto in € _____=(_____/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero _____¹¹] in n. __ rate eguali anticipate di € _____, __=(_____/00) ciascuna, entro il giorno __ di ciascun _____ solare¹².

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

Pertanto, per il periodo in cui il locatore continuerà ad avvalersi del regime della “Cedolare Secca” il locatore stesso dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, all’applicazione degli adeguamenti ISTAT del canone. Qualora il locatore dovesse in futuro rinunciare ad avvalersi del regime della “Cedolare Secca”, il canone verrà aggiornato a partire da quell’anno e così per ogni anno successivo, sino all’effettiva riconsegna dell’immobile, nella misura massima del 75% della variazione dell’Indice ISTAT FOI, come precisato all’articolo 10 dell’Accordo Territoriale.

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € _____,00=(_____/00), pari a ____¹³ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, 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 garanzia¹⁴: _____

⁹ Durata minima tre anni (ATTENZIONE: non indicare qui “3+2” o “4+2”, ecc. ma solo “tre”, “quattro”, ecc.). Per durate superiori ai 3 anni (4+2, 5+2, 6+2, ecc.) si ricorda di consultare l’Art. 12 – parte “Aumenti” - dell’A.T., che prevede specifici incrementi delle fasce di oscillazione.

¹⁰ Se non si conosce il n. di Protocollo dell’A.T., chiedere alla propria O.S.

¹¹ Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

¹² La frequenza e la scadenza delle rate sono di libera pattuizione tra le parti.

¹³ Massimo tre mensilità.

¹⁴ Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). È necessario indicare l’importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla. Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l’art. 12, parte “Riduzioni”, dell’Accordo Territoriale.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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’art. 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 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. Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di € _____¹⁵, 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 conduttore, ma nel caso specifico, avendo il locatore optato per l’applicazione della Cedolare Secca fin dalla stipula, non sono dovute imposte di bollo e registro. Né sarà dovuta imposta di registro sulla risoluzione qualora a tale data sia perdurante l’opzione.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all’Amministratore del condominio ai sensi dell’art. 13 legge 431 del 1998.

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

Articolo 6 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant’altro dovuto anche per gli oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant’altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall’art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7 (Uso)

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

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale.

Per la successione nel contratto si applica l’articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 (Recesso del conduttore)

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi¹⁶, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata o PEC almeno sei mesi prima¹⁷.

¹⁵ Indicare “mensile” o “bimestrale” o “trimestrale”, ecc. – Non è possibile omettere il “salvo conguaglio”.

¹⁶ Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso “per qualunque motivo” in luogo di quello per gravi motivi.

¹⁷ È possibile ridurre il termine di preavviso, ma non aumentarlo.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Articolo 9 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l’unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all’uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare nello stato in cui l’ha ricevuta, salvo il deperimento d’uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell’assemblea dei condomini.

È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile¹⁸.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell’unità immobiliare, ai sensi dell’articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: _____¹⁹

Articolo 10 (Modifiche e danni)

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

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

Articolo 11 (Assemblee)

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

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

Articolo 12 (Impianti)

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

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

Articolo 13 (Accesso)

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

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

¹⁸ Nel caso di locazione parziale, aggiungere “e dell’appartamento”.

¹⁹ Oppure: “di quanto risulta dall’Allegato Verbale di Consegna”.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all’articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, emanato ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell’Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L’operato della Commissione è disciplinato dal documento “Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione”, Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 (Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente 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 seguente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all’Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: ²⁰ _____

Letto, approvato e sottoscritto.

Bari, li _____²¹

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE²²

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

²⁰ Spazio da usarsi ai sensi dell’art. 10, penultimo comma, dell’Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione “Altre Clausole.”, senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare “Altre Clausole.”.

²¹ Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

²² Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all’articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell’approvazione specifica, che segue).

ALLEGATO 4 – CONTRATTO-TIPO CONTRATTO TRANSITORIO

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

Il/La Sig./Sig.ra¹ _____, nato a _____ (___) il _____, residente a _____ (___) in _____, C.F. _____, di seguito denominato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Sig.ra² _____, nato a _____ (___) il _____, residente a _____ (___) in _____, C.F. _____, identificato a mezzo Carta d'Identità n. _____ rilasciata dal Comune di _____, valida fino al _____, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a conduttore³,

CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,

L'unità immobiliare⁴ posta in Bari, Via _____ n. _____, piano _____ Scala ___ int. __, composta di n. ___⁵ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: _____, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti⁷.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di Bari, Fg. __, Part. __, Sub. __, Z.C. __, Cat. __, Cl. __, V.C. __, R.C. € _____;

b) prestazione energetica: A.P.E. del _____ attestante Classe Energetica __, che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;

c) Sicurezza Impianti: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il _____ dalla Ditta _____; altre Di.Co. per altri impianti: _____

d) Tabelle Millesimali: Proprietà Generale _____ Riscaldamento _____ Ascensore _____ Acqua _____ Altre _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

¹ Riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

² Nel caso di più Conduttori (persone fisiche), indicare i dati anagrafici completi di tutti. *Si precisa che alla data in cui questo "Contratto-Tipo" è redatto (Agosto 2023), l'Agenzia delle Entrate non consente materialmente di optare per la Cedolare nel caso in cui il Conduttore non abbia un Codice Fiscale alfanumerico di 16 caratteri (ovvero non sia una persona fisica).*

³ Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori non abbia cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al SEE - Spazio Economico Europeo (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia apolide, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la "Dichiarazione di Ospitalità" <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbriato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

⁴ Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "*Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni*", "*Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla*" e "*Il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.*"

⁵ Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

⁶ Indicare quali: *soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.*

⁷ Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "*il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: _____*" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

⁸ In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 9 mesi, dal al , allorché, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduuttore)

Il locatore/conduuttore, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto del MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI di concerto con il MINISTRO DELL’ECONOMIA E DELLE FINANZE, emanato ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l’Allegato B - e dall’Accordo territoriale tra FEDERPROPRIETA’, UNIONCASA, FEDER.CASA. FE.N.I.T. e ANIA sottoscritto il e depositato presso il Comune di Bari - Prot. ¹⁰ del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative,

DICHIARA

la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto¹¹ , e che

DOCUMENTA

allegando ¹².

Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall’art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall’art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell’economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell’alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduuttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all’articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell’ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 4 (Canone)

Essendo Bari un Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell’ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra CONFABITARE, UNIONCASA e ASSOCASA sottoscritto il e depositato presso il Comune di Bari - Prot. ¹³ del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, è convenuto in € = (/ 00)¹⁴ che il conduuttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero ¹⁵] in n. rate eguali anticipate di € , = (/ 00) ciascuna, entro il giorno di ciascun solare¹⁶.

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

Ai sensi del D.M. 16/01/2017 e dell’articolo 14 dell’Accordo Territoriale, il locatore non ha facoltà di adeguamento ISTAT del canone, a prescindere dall’opzione indicata nel comma precedente.

⁹ Durata massima 18 mesi.

¹⁰ Se non si conosce il n. di Protocollo dell’A.T., chiedere alla propria O.S.

¹¹ Si consulti attentamente l’art. 17 dell’Accordo Territoriale. Nel caso di dubbi sulla validità dell’esigenza di transitorietà che si intende invocare in Contratto o sul modo di documentarla, consultarsi con la propria O.S. prima di stipulare il Contratto. Nel caso di impossibilità di utilizzo dell’art. 17, in applicazione dell’art. 18 occorre chiedere un supporto bilaterale.

¹² Gli allegati contenenti la documentazione giustificativa sono parte integrante ed essenziale del Contratto, tranne nel caso di cui all’art. 18 dell’A.T.

¹³ Se non si conosce il n. di Protocollo dell’A.T., chiedere alla propria O.S.

¹⁴ Indicare il canone complessivo per l’intero Contratto, anche se superiore ai 12 mesi.

¹⁵ Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

¹⁶ La frequenza e la scadenza delle rate sono di libera pattuizione tra le parti.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € _____, pari a n. ___¹⁷ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell’unità immobiliare e dell’osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:¹⁸ _____

Articolo 6 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l’Allegato B. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali 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. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e _____). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di € _____¹⁹, salvo conguaglio.

Articolo 7 (Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore, ma nel caso specifico, avendo il locatore optato per l’applicazione della Cedolare Secca fin dalla stipula, non sono dovute imposte di bollo e registro sul contratto. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all’Amministratore del Condominio ai sensi dell’art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8 (Pagamento)

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

Articolo 9 (Uso)

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

¹⁷ Massimo 3.

¹⁸ Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). È necessario indicare l’importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla. Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l’art. 16, parte “*Riduzioni*”, dell’Accordo Territoriale.

¹⁹ Indicare “mensile” o “bimestrale” o “trimestrale”, ecc. – Non è possibile omettere il “salvo conguaglio”.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

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

Articolo 10 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi²⁰ dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno _____ prima.

Articolo 11 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l’unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all’uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare nello stato in cui l’ha ricevuta, salvo il deperimento d’uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell’assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile²¹. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell’unità immobiliare, ai sensi dell’articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: _____²²

Articolo 12 (Modifiche e danni)

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

Articolo 13 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell’unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell’assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d’aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d’aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l’osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull’assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14 (Impianti)

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

²⁰ Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso “per qualunque motivo” in luogo di quello per gravi motivi.

²¹ Nel caso di locazione parziale, aggiungere “e dell’appartamento”.

²² Oppure: “di quanto risulta dall’Allegato Verbale di Consegna”.

Articolo 15 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità: _____.

Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre Clausole:²³ _____.

Letto, approvato e sottoscritto.

Bari, li _____²⁴

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE²²

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore /conduttore), 3 (Inadempimento delle modalità di stipula), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento), 9 (Uso), 10 (Recesso del Conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14

²³ Spazio da usarsi ai sensi dell'art. 14, penultimo comma, dell'Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione "*Altre Clausole:*"; senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare "*Altre Clausole:*".

²⁴ Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

²⁵ Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all'articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell'approvazione specifica, che segue). (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE²²

**ALLEGATO 5 – CONTRATTO-TIPO
CONTRATTO PER STUDENTI – CEDOLARE**

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La Sig./Sig.ra¹ _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ () in _____, C.F. _____, di seguito denominato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Sig.ra² _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ () in _____, C.F. _____, identificato a mezzo Carta d'Identità n. _____ rilasciata dal Comune di _____, valida fino al _____, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a conduttore⁴,

CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,

l'unità immobiliare posta in Bari, Via _____ n. _____, piano _____ Scala ___ int. ___, composta di n. __⁶ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: _____, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di Bari, Fg. ___, Part. ___, Sub. ___, Z.C. ___, Cat. ___, Cl. ___, V.C. ___, R.C. € _____;

b) prestazione energetica: A.P.E. del _____ attestante Classe Energetica ___, che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche;

c) Sicurezza Impianti⁹: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il _____ dalla Ditta _____; altre Di.Co. per altri impianti: _____

d) Tabelle Millesimali: Proprietà Generale _____ Riscaldamento _____ Ascensore _____ Acqua _____ Altre _____

¹ Riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Non vanno indicati gli estremi del documento di identità. Se il contratto è stipulato da più proprietari, riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

² Nel caso di più Conduttori (persone fisiche), indicare i dati anagrafici completi di tutti. Si precisa che alla data in cui questo "Contratto-Tipo" è redatto (Agosto 2023), l'Agenzia delle Entrate non consente materialmente di optare per la Cedolare nel caso in cui il Conduttore non abbia un Codice Fiscale alfanumerico di 16 caratteri (ovvero non sia una persona fisica).

³ Comune diverso da Bari.

⁴ Ai sensi del Testo Unico sull'Immigrazione (art. 7 D. Lgs. 286/1998) qualora il Conduttore o almeno uno dei Conduttori non abbia cittadinanza in uno dei Paesi UE o in uno di quelli equiparati [Svizzera, Repubblica di San Marino e Stati appartenenti al SEE - Spazio Economico Europeo (Norvegia, Islanda e Liechtenstein)] oppure sia apolide, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (indipendentemente dalla stipula e registrazione del Contratto) occorre trasmettere all'Autorità di P.S. la "*Dichiarazione di Ospitalità*" <https://www.poliziadistato.it/statics/18/modulo-art7.pdf> (sostitutiva della precedente "Comunicazione di Cessione Fabbricato" di cui al D.L. 59/1978 Antiterrorismo, abolita dall'art. 2 D.L. 79/2012).

⁵ Oppure "una porzione di unità immobiliare". Nel caso di locazione parziale, bisogna aggiungere, in questo punto: "*Il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni*", "*Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla*" e "*Il canone di cui all'art. 3 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.*" Si ricorda che, ai sensi dell'art. 28 dell'Accordo Territoriale, se la stanza da locare è di superficie inferiore a mq. 11 per uno studente, o a mq. 16 per due studenti, o se il bagno è inferiore a mq. 3, l'Attestazione di Rispondenza dovrà avere forma bilaterale.

⁶ Indicare qui i vani effettivi, non i vani catastali.

⁷ Indicare quali: soffitta, cantina, box, posto auto coperto o scoperto in uso esclusivo o comune, ecc.

⁸ Nel caso di locazione parziale, aggiungere qui: "il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: _____" e specificare eventuali regole di coabitazione tra i co-conduttori dell'alloggio.

⁹ In mancanza delle DI.CO. descrivere la situazione esistente degli impianti, ove possibile.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ___¹⁰ mesi, dal _____ al _____. Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2 (Natura Transitoria)

Secondo quanto previsto dall’Accordo territoriale stipulato ai sensi dell’articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra FEDERPROPRIETA’, UNIONCASA, FEDER.CASA. FE.NI.T. e ANIA, depositato il _____ presso il Comune di Bari - Prot. _____¹¹ del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l’esigenza di abitare l’immobile frequentando il corso di studi di _____¹² presso _____¹³

Articolo 3 (Canone)

Il canone annuo di locazione¹⁴, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale definito tra CONFABITARE, UNIONCASA e ASSOCASA e depositato il _____ presso il Comune di Bari - Prot. _____¹⁵ del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, è convenuto in € _____ = (_____/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario [ovvero _____¹⁶] in n. ___ rate eguali anticipate di € _____, ___ = (_____/00) ciascuna, entro il giorno ___ di ciascun _____ solare¹⁷.

Il locatore dichiara che intende avvalersi dell’opzione di cui all’art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23, assoggettando il canone di locazione ad un’imposta, operata nella forma della Cedolare Secca, sostitutiva dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul presente contratto, salvo revoca. Ai sensi del D.M. 16/01/2017 e dell’articolo 23 dell’Accordo Territoriale, il locatore non ha facoltà di adeguamento ISTAT del canone, a prescindere dall’opzione indicata nel comma precedente.

Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € _____, pari a n. ___¹⁸ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell’unità immobiliare e dell’osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia:

¹⁹ _____

¹⁰ Durata minima 6 mesi, durata massima 36 mesi. Si ricorda di consultare l’art. 27 dell’Accordo Territoriale, che prevede delle premialità nel caso di durata minima di 24 mesi o superiore.

¹¹ Se non si conosce il n. di Protocollo dell’A.T., chiedere alla propria O.S.

¹² Indicare qui la denominazione del Corso / Facoltà / Dottorato / Master / Specializzazione, ecc.

¹³ Indicare qui la denominazione dell’Ateneo / Istituto / Scuola del comparto AFAM, ecc. - Si ricorda che sono esclusi gli studenti ERASMUS e simili, i quali possono stipulare un Contratto Transitorio ordinario.

¹⁴ Nel caso di durata minima compresa tra i 6 mesi e gli 11 mesi, sostituire con “Il canone di locazione per la durata di cui all’art. 1 ...”

¹⁵ Se non si conosce il n. di Protocollo dell’A.T., chiedere alla propria O.S.

¹⁶ Indicare eventuali modalità alternative di corresponsione o cancellare.

¹⁷ La frequenza e la scadenza delle rate sono di libera pattuizione tra le parti.

¹⁸ Massimo 3.

¹⁹ Indicare il tipo di Garanzia collaterale (fidejussione personale, bancaria o assicurativa, contratto autonomo di garanzia, Piano Mutualistico, Pegno o altro). È necessario indicare l’importo massimo garantito, altrimenti la clausola è nulla. Si raccomanda di consultare, in ogni caso, l’art. 27, parte “Riduzioni”, dell’Accordo Territoriale.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Articolo 5 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l’Allegato C. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali 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. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e _____). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di € _____²⁰, salvo conguaglio.

Articolo 6 (Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore, ma nel caso specifico, avendo il locatore optato per l’applicazione della Cedolare Secca fin dalla stipula, non sono dovute imposte di bollo e registro sul contratto. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all’Amministratore del Condominio ai sensi dell’art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7 (Pagamento)

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

Articolo 8 (Uso)

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

Articolo 9 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi²¹, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell’intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:²² _____.

²⁰ Indicare “mensile” o “bimestrale” o “trimestrale”, ecc. – Non è possibile omettere il “salvo conguaglio”.

²¹ Tra cui le fattispecie previste dall’art. 25 dell’Accordo Territoriale. Il locatore può, alternativamente, riconoscere al conduttore la facoltà di recesso “per qualunque motivo” in luogo di quello per gravi motivi.

²² Si veda l’art. 25, commi 2 e seguenti, dell’Accordo Territoriale.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Articolo 10 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l’unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all’uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare nello stato in cui l’ha ricevuta, salvo il deperimento d’uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell’assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile²³. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell’immobile, ai sensi dell’articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: _____²⁴

Articolo 11 (Modifiche e danni)

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

Articolo 12 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell’unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell’assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d’aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d’aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l’osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull’assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 13 (Impianti)

Il conduttore - in caso 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 14 (Accessi)

Il conduttore deve consentire l’accesso all’unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l’unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità: _____.

²³ Nel caso di locazione parziale, aggiungere “e dell’appartamento”.

²⁴ Oppure: “di quanto risulta dall’Allegato Verbale di Consegna”.

ATTENZIONE: Le “Note a piè di pagina” sono da intendersi come mero ausilio per la corretta compilazione del Contratto e non vanno riprodotte nel Contratto da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza.

Articolo 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all’articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, emanato ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell’Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L’operato della Commissione è disciplinato dal documento “Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione” Allegato E, al sopracitato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l’ufficio di segreteria del Comune ove è situato l’immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. n. 196/03). 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.

Altre Clausole:²⁵ _____

Letto, approvato e sottoscritto.

Bari, li _____²⁶

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE²⁷

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE²⁷

²⁵ Spazio da usarsi ai sensi dell’art. 23, penultimo comma, dell’Accordo Territoriale. Se compilato, deve essere mantenuta la denominazione “*Altre Clausole:*”, senza farne un ulteriore articolo contrattuale. Se non compilato, cancellare “*Altre Clausole:*”.

²⁶ Il Contratto deve riportare la data della sua sottoscrizione (che può differire da quella di decorrenza della locazione).

²⁷ Nel caso di presenza di un Garante o Fideiussore personale individuato all’articolo 3, aggiungere la sua sottoscrizione (anche nell’approvazione specifica, che segue).

ALLEGATO 6
Testo conforme all'Allegato D al D.M. 16/01/2017

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

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

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

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

DATI INFORMATIVI

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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

PORTIERATO

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

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

ALLEGATO 7

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

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

Articolo 1 (Ambito di applicazione)

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

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

Articolo 2 (Richiesta per l'avvio della procedura)

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione. L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 3 (Comunicazione)

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

Articolo 4 (Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

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

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico. E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

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

Articolo 5 (Obblighi di riservatezza)

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

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

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura. I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.

Articolo 6 (Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita.

I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione.

Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti.

Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia. I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

Articolo 7 (Nomina di consulenti)

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

Articolo 8 (Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile. Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.