

LOCAZIONE ABITATIVA

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

Il/La sig..... nato a..... il..... residente a.....  
in via.....nc..... di seguito denominato/i locatore/i  
C.F:.....;

concede in locazione

Il/La sig..... nato a..... il..... residente a.....  
in via.....nc...di seguito denominato conduttore  
C.F:.....;

che accetta per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via .....n.....  
piano..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
(indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

L'unità immobiliare risulta: *non ammobiliata /parzialmente/ totalmente ammobiliata*

*In alternativa*

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in .....via.....nc  
piano ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
(indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ).....

I locali sopra richiamati sono: *non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati*

*(Cancellare le parti che non interessano).*

Censita al N.C.E.U. di Ferrara al Foglio.....Mapp.....Sub.....Cat.....R.C. €.....

Attestato di Certificazione Energetica n.....rilasciato da.....in data.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto  
di riscaldamento con C.T. e libretto di:

- **Impianto termico**, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta in data.....;
- **Impianto Elettrico** già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta..... in data.....
- **Impianto Idraulico** privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della Legge 46/90;

1 [Handwritten signatures]

## La locazione è disciplinata dalle seguenti pattuizioni

### Articolo 1- (durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni tre (ovvero 4,5,6), dal ..... al ....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna 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 per la durata di 2 anni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

### Articolo 2- (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le Organizzazioni sindacali della Proprietà e degli Inquilini, stipulato ai sensi dell'articolo 2 comma 3, della legge n. 431/98, depositato presso il comune di Ferrara in data ..... è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n..... rate eguali anticipate di euro ..... entro il giorno ... di ogni mese.

1) Il locatore **opta** per il regime fiscale della c.d. cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore, con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore **non opta** per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto. (cancellare la parte che non interessa)

### 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, in caso, quietanza una somma di euro ..... pari a .....(max tre mensilità) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso entro trenta giorni dal termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

(Eventuali altre forme di garanzia .....)

### Articolo 4-(Oneri accessori)

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

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento, quota spettante delle spese condominiali).

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, compresi 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.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore, insieme al pagamento della prima rata del canone annuale, versa una quota di acconto di € ..... (mensile, bimestrale, trimestrale), che non deve essere superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Tali spese saranno oggetto di conguaglio a fine gestione annuale, in base ai consumi effettivamente accertati.

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

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico sia del locatore, sia del conduttore, in ragione del 50% ciascuno. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le spese di bollo conseguenti all'emissione delle ricevute di pagamento dei canoni restano interamente a carico del conduttore. 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 oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

### Articolo 7- (Uso)

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

3

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

#### Articolo 8-(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno *(da uno a tre mesi)* prima.

#### Articolo 9-(Consegna)

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

#### 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 derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di 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, con un proprio delegato *(se i conduttori sono superiori ad uno)*, senza diritto di voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini, i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

#### Articolo 12- (Impianti)

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

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

#### 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 locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi previo appuntamento verbale.

#### 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 nonché modalità di funzionamento della Commissione sono disciplinati dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale", Allegato E al citato Accordo.

La richiesta di intervento della Commissione, riportata in Allegato E, non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

#### 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.

Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti potranno accedere in via preventiva alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 14.

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 14) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

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 (art 13 GDPR 2016/679).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 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.

Letto, approvato e sottoscritto ....., li, .....

5

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA  
E-mail: ferrara@confabitare.it  
Tel. 320.8980900  
C.F. 93081140381

*Luca Pizzoni*



**Unione Piccoli Proprietari Immobiliari** Ferrara  
Via Borgo dei Leoni 76/a  
www.uppiferrara.it  
Tel. 351 8540198

**ASSOCIAZIONE UNIONCASA FERRARA**  
*[Signature]*

**A.P.E.**  
Associazione Proprietà Edilizia CONFEDILIZIA - FERRARA  
*[Signature]*



**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio  
*[Signature]*

**A.S.P.P.I.**  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via Garibaldi, 185 - 44121 FERRARA  
Tel. 0532 209890 - Fax 0532 211474  
segreteria@asppife.it

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532.207637  
C.F. 93001130389

**ASSOCASA FERRARA**  
C.so Giovecca, 203  
E-Mail: assocasa.ced@gmail.com  
Tel. 342-82.33.064

*[Signature]*

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

Il/La sig..... nato a..... il..... residente a.....  
in via.....nc..... di seguito denominato/i locatore/i  
C.F:.....;

concede in locazione

Il/La sig..... nato a..... il..... residente a.....  
in via.....nc...di seguito denominato conduttore  
C.F:.....;

che accetta per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via .....n.....  
piano..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
(indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

L'unità immobiliare risulta: *non ammobiliata /parzialmente/ totalmente ammobiliata*

*In alternativa*

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in .....via.....nc  
piano ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
(indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.).....

I locali sopra richiamati sono: *non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati*  
(Cancellare le parti che non interessano).

Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla dando atto che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in  
proporzione alla sua superficie.(5)

I locali sopra richiamati sono: *non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati* (4)  
(Cancellare la parte che non interessa).

Censita al N.C.E.U. di Ferrara al Foglio.....Mapp.....Sub.....Cat.....R.C.€ .....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto di  
riscaldamento con C.T. e libretto di:

- **Impianto termico**, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta in  
data.....;

- **Impianto Elettrico** già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta.....in  
data.....

- **Impianto Idraulico** privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della

refabbricati

Legge 46/90;

- Attestato di Certificazione Energetica n.....rilasciato da.....in data.....

La locazione è disciplinata dalle seguenti pattuizioni

#### Articolo 1 (durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi..... dal..... al.....e cesserà inderogabilmente senza bisogno di disdetta.

#### Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduuttore)

A) Il locatore/conduuttore, nel rispetto di quanto previsto dal DM 16/01/2017 e dall'Accordo comunale depositato in data..... presso il Comune di Ferrara, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contatto..... e che documenta allegando, .....  
(Cancellare la parte che non interessa).

B) Ai sensi di quanto previsto all'art. 2, comma 4 del D.M. 16/01/17, ex art. 4 comma 2 L. 431/98 e dall'Accordo comunale depositato in data..... presso il Comune di Ferrara, le parti contrattuali, assistite rispettivamente dalla Organizzazioni sindacali della proprietà.....e dalla Organizzazione sindacale degli inquilini..... dichiarano che la presente locazione ha natura transitoria per la seguente esigenza del locatore ovvero del conduuttore....., non previste nell'accordo e non documentabili.  
(Cancellare la parte che non interessa).

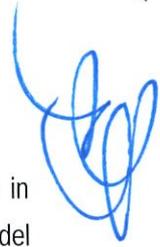
#### Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula)

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)

Nei Comuni 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 depositato il ..... presso il Comune di Ferrara è convenuto in euro ....., importo che il conduuttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro..... ciascuna entro il giorno ..... di ogni mese. (Cancellare la parte che non interessa) ( il periodo B non si applica nei contratti con durata inferiore ai 30 giorni).



1) Il locatore **opta** per il regime fiscale della c.d cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore **non opta** per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

*(cancellare la parte che non interessa)*

#### Articolo 5 (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, in caso, quietanza, una somma di euro..... pari a n. .... 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 entro trenta giorni dal termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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

#### 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.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e quote condominiali di sua spettanza).

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, compresi 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.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore, insieme al pagamento della prima rata del canone annuale, versa una quota di acconto di € .....(mensile, bimestrale, trimestrale), che non può essere superiore a quella di sua

3 

spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. Tali spese saranno oggetto di conguaglio a fine periodo di gestione annuale o di locazione in base ai consumi effettivamente accertati.

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

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico sia del locatore, sia del conduttore, in ragione del 50% ciascuno. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le spese di bollo conseguenti all'emissione delle ricevute di pagamento dei canoni restano interamente a carico del conduttore. 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/dei conduttore/i, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

#### **Articolo 9 (Uso)**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del/dei conduttore/i. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

#### **Articolo 10 (Recesso del conduttore)**

Il/i conduttore/i ha/hanno facoltà di recedere dal contratto in ogni momento, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata, da comunicarsi almeno 1 mese prima per contratti di durata fino a 6 mesi e non oltre 2 mesi prima per contratti di durata fino a 18 mesi.

#### **Articolo 11 (Consegna)**

Il/i conduttore/i dichiarano 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/i conduttore/i si impegna/si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha/l'hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna/si impegnano, 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/si impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna ove esistente.

#### **Articolo 12 (Modifiche e danni)**

Il/i conduttore/i non può/non possono 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 derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di servizi.



### Articolo 13 (Assemblee)

Il/i conduttore/i ha/hanno 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/Hanno inoltre diritto di intervenire, mediante un loro delegato, senza diritto di 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.

### Articolo 15 (Accesso)

Il/i conduttore/i deve/debbono 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 previo accordo verbale.

### 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.

### 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.

Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti potranno accedere in via preventiva alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 16.

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 16) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D.

Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

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 (art 13 GDPR 2016/679)

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

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

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

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Inadempimento delle modalità di stipula), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

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

**Confabitare®**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA  
E-mail: ferrara@confabitare.it  
Tel. 320.8980900  
C.F. 93081140381



*linee fobbe veri*

**ASSOCIAZIONE UNIONCASA FERRARA**  
*[Signature]*

**A.P.E.**  
Associazione Proprietà Edilizia  
CONFEDELIZIA FERRARA  
*[Signature]*

**UPPI**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
Ferrara  
Via Borgo dei Leoni 76/a  
www.uppiferrara.it  
Tel. 351 8540198  
*[Signature]*

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini e Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532.207637  
C.F. 93001130389

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
Ambiente Territorio  
*[Signature]*

**ASSOCASA FERRARA**  
C.so Giovecca, 203  
E-Mail: assocasa.ced@gmail.com  
Tel. 342-82.33.064  
*[Signature]*

**A.S.P.P.I.**  
Associazione Sindacale  
Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via Garibaldi, 185/44121 FERRARA  
Tel. 0532 209890 - Fax 0532 211474  
segreteria@asppife.it

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La sig ..... nato a ..... il ..... residente a .....  
in via ..... nc ..... di seguito denominato/i locatore/i  
C.F: .....; identificati mediante .....

concede in locazione (totale o parziale)

Il/La sig ..... nato a ..... il ..... residente a .....  
in via ..... nc ..... di seguito denominato conduttore  
C.F: .....; identificato mediante .....  
che accetta/accettano, per sé e suoi(loro) aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via ..... n .....  
piano ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
(indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) .....  
l'unità abitativa risulta: non ammobiliata /parzialmente/ totalmente ammobiliata

B) porzione di unità abitativa composta da n. camere, ubicata in ..... via ..... nc  
piano ..... int. .... composta di n. .... vani, con uso di cucina e servizi (in comune ovvero in uso esclusivo), e dotata  
altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in  
comune o meno, ecc. ) .....

I locali sono: non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati  
(Cancellare la parti che non interessano)

Censita al N.C.E.U. di Ferrara al Foglio ..... Mapp ..... Sub ..... Cat ..... R.C. € .....

Attestato di Certificazione Energetica n ..... rilasciato da ..... in data .....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

1

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto di riscaldamento con C.T. e libretto di:

- **Impianto termico**, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta ..... in data.....;
- **Impianto Elettrico** già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta..... in data.....
- **Impianto Idraulico** privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della Legge 46/90;

La locazione è disciplinata dalle seguenti pattuizioni

### Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di.....mesi, dal.....al .....

Alla prima scadenza e per una sola volta il contratto si rinnova automaticamente per uguali periodo, salvo recesso del conduttore con preavviso da comunicarsi almeno 1 mese e non oltre 3 mesi prima fermo restando che la durata complessiva del contratto, ivi compreso l'eventuale rinnovo, non può eccedere i 36 mesi.

### Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale, stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra Le Organizzazioni sindacali della Proprietà e degli Inquilini, depositato il ..... presso il Comune di Ferrara in data....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il/i conduttore/i espressamente ha/hanno l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di ..... presso .....

### Articolo 3- (canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Organizzazioni sindacali della Proprietà e degli Inquilini e depositato presso il Comune di Ferrara in data ..... è convenuto in euro ....., importo che il/i conduttore/i si obbliga/ si obbligano in solido a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro,

entro la data.....del mese.

1) Il locatore **opta** per il regime fiscale della c.d. cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro e (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore **non opta** per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto. *(cancellare la parte che non interessa)*

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

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il/i conduttore/i versa/ versano (non versa/non versano) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro..... pari a n. ....(massimo 3 mensilità) mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al/ai conduttore/i al termine della locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione e dalla riconsegna materiale dell'immobile, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare.

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

3     

### 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.

Sono interamente a carico del/dei conduttore/i le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento, tassa rifiuti, quota spettante delle spese condominiali).

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, compresi quelli condominiali a carico del/dei conduttore/i, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il/i conduttore/i ha/hanno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha/hanno, 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.

Per le spese di cui al presente articolo, il/i conduttore/i, insieme al pagamento della prima rata del canone annuale, versa/versano una quota di acconto di € ..... (mensile, bimestrale, trimestrale), che non deve essere superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Tali spese saranno oggetto di conguaglio a fine gestione annuale, in base ai consumi effettivamente accertati.

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

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto, se dovute, sono a carico sia del locatore, sia del conduttore, in ragione del 50% ciascuno. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le spese di bollo conseguenti all'emissione delle ricevute di pagamento dei canoni restano interamente a carico del conduttore. 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/dei conduttore/i, 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/i conduttore/i, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

### Articolo 8 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del/dei conduttore/i. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

### Articolo 9-(Recesso del conduttore)

Il/i conduttore/i ha/hanno facoltà di recedere dal contratto in ogni momento, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata (*da uno a 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, che sono obbligati al pagamento del canone di cui all'art. 3.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del/dei conduttore/i recedente/i per i pregressi periodi di conduzione. In caso di recesso anticipato di uno dei conduttori, i rimanenti s'impegnano ad informare tempestivamente il locatore, a sottoporre l'eventuale subentrante all'approvazione dello stesso. Sarà condizione insuperabile, per consentire il subentro, l'accettazione scritta delle clausole contenute nel presente contratto ed in particolare quelle relative alla scadenza ed all'ammontare dell'intero canone. Pertanto, il contratto andrà a scadere alla data stabilita sia per gli attuali conduttori sia per tutti coloro che dovessero subentrare al loro posto. Sarà causa di risoluzione immediata del contratto il rilascio dell'appartamento da parte di tutti i firmatari del contratto stesso previo il preavviso di cui al comma 1 del presente articolo .

### Articolo 10- (Consegna)

Il/i conduttore/i dichiara/dichiarano 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/i della stessa. Il/i conduttore/i s'impegna/s'impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui

5



l'ha/l'hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna/s'impegnano 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 s'impegna/s'impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al/ai conduttore/i compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto risulta dal verbale di consegna ove esistente.

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

Il/i conduttore/i non può/ non possono 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 derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di servizi.

#### Articolo 12-(Assemblee)

Il/i conduttore/i ha/hanno diritto di voto, mediante un loro delegato (nel caso in cui i conduttori siano superiori ad uno), 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/hanno, inoltre, diritto di intervenire, mediante una loro delegato, senza diritto 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/i conduttori - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga/si obbligano 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/dei conduttore/i, il quale/ i quali nulla può/possono pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

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

#### Articolo 14 (Accessi)

Il/i conduttore/i deve/debbono 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/dei conduttore/i, locare l'unità immobiliare, questi deve/debbono consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, previo accordo verbale.

#### 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/ dei conduttore/i.

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.

#### Articolo 16- (Varie)

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

Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti potranno accedere in via preventiva alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 15.

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione

ne del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 15) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

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

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (art 13 GDPR 2016/679).

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

Letto, approvato e sottoscritto

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

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

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 2) Natura transitoria, 3) canone, 4) deposito cauzionale, 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

Ferrara,

Il locatore .....

**SUNIA**  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini e Assegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Isonzo, 46 - Tel. 0532.207637  
C.F. 93001130389

Il conduttore .....

**ASSOCASA FERRARA**

C.so Giovecca, 203  
E-Mail: [assocasa.ced@gmail.com](mailto:assocasa.ced@gmail.com)  
Tel. 342-82.33.064

**ASSOCIAZIONE  
UNIONCASA  
FERRARA**

 **Unione Piccoli  
Proprietari  
Immobiliari** Ferrara  
Via Borgo dei Leoni 76/a  
[www.uppiferrara.it](http://www.uppiferrara.it)  
Tel. 351 8540198

**A.P.E.**  
Associazione Proprietà Edilizia  
CONFEDILIZIA - FERRARA

**UNIAT**  
Unione Nazionale Inquilini  
Ambiente Territorio

 **FERRARA  
CONFAPPI**  
CONFEDERAZIONE UNIONE PROPRIETÀ IMMOBILIARE

**Confabitare®**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA  
E-mail: [ferrara@confabitare.it](mailto:ferrara@confabitare.it)  
Tel. 320.8980900  
C.F. 93081140381

*luce fobbevi*

**A.S.P.P.I.**  
Associazione Sindacale  
Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via Garibaldi, 185 - 44121 FERRARA  
Tel. 0532 209820 / Fax 0532 211474  
[segreteria@aspife.it](mailto:segreteria@aspife.it)

**ALLEGATO D**

**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**

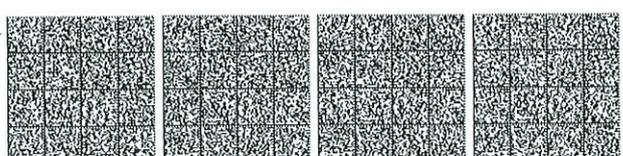
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni 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
Letture dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

*Prof. S. ...*  
*[Signature]*

— 110 —  
*[Signature]*



*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

**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





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 DM 16/01/2017 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 dell'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.

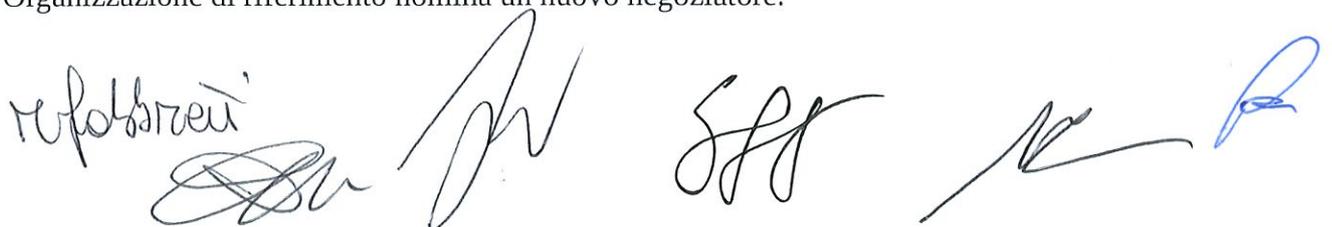
Articolo 4. (Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

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 sospendere 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.

refolbreni  


#### 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 'a 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 del stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

*ref. febbraio*



The bottom of the page contains several handwritten signatures. On the left, there is a signature that appears to be 'ref. febbraio'. To its right, there are several other signatures in black ink, some of which are quite stylized and difficult to decipher. On the far right, there are two distinct signatures in blue ink, one of which is a large, circular scribble.

**MODULO DI RICHIESTA PER L' AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/01/2017)**

Il / la sottoscritto/a \_\_\_\_\_,

c.f. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

Via/piazza \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, int. \_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_,

mail / mail pec \_\_\_\_\_,

telefono \_\_\_\_\_,

cellulare \_\_\_\_\_

proprietario (ovvero) conduttore di immobile sito all' indirizzo di residenza sopra indicato,

ovvero in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ sc. \_\_\_\_, int. \_\_\_\_,  
cap \_\_\_\_, con contratto di locazione abitativa di natura:

- Concordato (3+2)
- Transitorio;
- Studenti universitari,
- Altro \_\_\_\_\_

sottoscritto in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_/ e registrato in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_/ per la durata di \_\_\_\_\_  
anni/mesi \_\_\_\_\_ con il Sig./Sig.ra/Soc. (Locatore ovvero conduttore)

\_\_\_\_\_

c.f. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

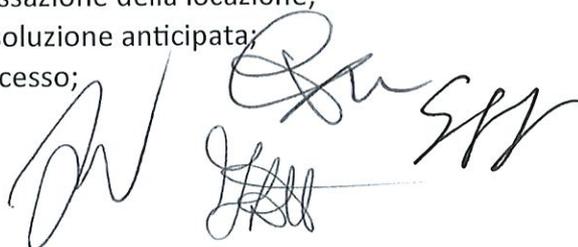
via/piazza \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, int. \_\_\_\_, cap \_\_\_\_, al canone mensile

Di Euro \_\_\_\_\_ avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo \_\_\_\_\_. del  
contratto di locazione per questioni inerenti:

- Interpretazione del contratto;
- Esecuzione del contratto;
- Attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- Canone di locazione;
- Oneri accessori;
- Variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- Sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- Cessazione della locazione;
- Risoluzione anticipata;
- Recesso;

  
ref. 10/2017









- Contratti di natura transitoria delle condizioni di permanenza e cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazioni delle condizioni contrattuali
- Regolamento condominiale

Altro \_\_\_\_\_

Fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

Alla organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà \_\_\_\_\_

quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art.2, comma3,L.9 dicembre 1998, n.431 e del D.M. 16/01/2017,, depositato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/presso il comune di \_\_\_\_\_

Organizzazione che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, procede ai successivi adempimenti previsti dall'art.3 del regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.D. 16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt.6,7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero \_\_\_\_\_

Autorizzo/ non Autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

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

Firma \_\_\_\_\_

**Confabitare®**  
 Associazione Proprietari Immobiliari  
 Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA  
 E-mail: ferrara@confabitare.it  
 Tel. 320.8980900  
 C.F. 93081140381

*Rue fobb veni*

**ASSOCIAZIONE UNIONCASA FERRARA**  


*[Handwritten signature]*  
**A.P.E.**  
 Associazione Proprietà Edilizia  
 CONFEDILIZIA - FERRARA

**FERRARA CONFAPPI**  
 CONFEDERAZIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARE



**UPPI**  
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari Ferrara  
 Via Borgo dei Leoni 76/a  
 www.uppiterrara.it  
 Tel. 351 8540198

**A.S.P.P.I.**  
 Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
 Via Garibaldi, 185 - 44121 FERRARA  
 Tel. 0532 209890 - Fax 0532 211474  
 segreteria@asppife.it

**UNIAT**  
 Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio

**SUNIA**  
 Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari  
 Federazione Provinciale - FERRARA  
 C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532.207637  
 C.F. 93001130389

**ASSOCASA FERRARA**  
 C.so Giovecca, 203  
 E-Mail: assocasa.ded@gmail.com  
 Tel. 342-82.33.064