

## Accordo locale per la città di Sesto San Giovanni

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017.

Premesso che

- I. In data 25 Ottobre 2016 è stata stipulata, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Convenzione Nazionale (da ora in poi la "Convenzione") di cui all'articolo 4, comma 1, della L. 431/98 (da ora in poi la "Legge");
- II. 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.;
- III. 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 Sesto San Giovanni, 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;
- IV. 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 Sesto San Giovanni, 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;
- V. Che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Sesto San Giovanni di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della convenzione nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;
- VI. 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;

- VII. Che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di 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;
- VIII. 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;
- IX. Che il presente accordo sostituisce integralmente dalla data odierna quello concluso in data 27/4/2017 che avrà applicazione per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

Tutto ciò premesso, l'anno 2024 il giorno 7 del mese di marzo, in Sesto San Giovanni, nella sede del Comune di Sesto San Giovanni in piazza della Resistenza n. 20,

tra

Le Associazioni della proprietà edilizia:

CONFABITARE MILANO, con sede legale in Milano, via Uberti, n. 41, rappresentata dal Presidente, Daniele Giusto;

FEDERPROPRIETÀ MILANO, con sede legale in Milano, viale Certosa, n. 1, rappresentata dal Presidente Provinciale, Francesca Pizzagalli;

UNIONCASA, con sede legale in Milano, via Boltraffio, n. 16/B, rappresentata dal Presidente, Flavio Sanvito;

e

le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

FEDER.CASA, con sede legale in Milano, via Romualdo Bonfadini, n. 88, rappresentata dal Responsabile del settore Feder.Casa e Segretario Provinciale di Milano Annamaria Auletta;

ASSOCASA LOMBARDIA, con sede in Milano, via Jacopo dal Verme, n. 5, rappresentata dal Segretario Regionale, Fabio Ronghi;

ANIA, con sede legale in Milano, viale Monza, n. 24, rappresentata dal Segretario Regionale, Fortunato Sculli;

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO



si conviene e si stipula quanto segue

1. **PREMESSE** – Le premesse sono parte integrante del presente accordo.
2. **NOVAZIONE ACCORDO PRECEDENTE** – Il presente Accordo sostituisce integralmente, dalla data del suo deposito in Comune ed in Regione, quello concluso il 27 aprile 2017 che avrà applicazione per i soli contratti stipulati sotto la sua vigenza e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati nonché per gli Accordi integrativi già conclusi in forza dello stesso e fino alla loro scadenza.
3. **AMBITO DI APPLICAZIONE** – I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto 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 Sesto San Giovanni.
4. **CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431** — 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.
  - 4.1. **Modalità per la determinazione dei canoni di locazione situati nel territorio del comune di Sesto San Giovanni.**

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:

**4.1.a) Individuazione delle “zone urbane omogenee”**

Le “zone urbane omogenee”, secondo il disposto dell'art.1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone, come definite dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

Le zone urbane omogenee, in numero di 3, sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica, allegato n.1 e sono così identificate:

Zona 1: centro

Zona 2: semi-periferia

Zona 3: periferia

ASSOCASALOMBARDA  
DEL ROSCHIO FATIO

**4.1. b) Criteri per la definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione.**

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in €/mq. mensile.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile

**Elementi:**

- 1) Cucina abitabile con almeno 1 finestra (2 punti)
- 2) Presenza di ascensore per unità abitative situate al secondo piano o superiore (3 punti)
- 3) Impianto di citofono/videocitofono (1 punto)
- 4) Impianto di antifurto/allarme/videocamere (2 punti)
- 5) Giardino privato o condominiale, spazio ad uso esclusivo o aree verdi (2 punti)
- 6) Presenza di balconi, terrazzi o affini (1 punto)
- 7) Alloggio dotato di impianto solare/termico, fotovoltaico o cappotto termico (3 punti)
- 8) Presenza di cantina o soffitta (2 punti)
- 9) Riscaldamento autonomo (3 punti)
- 10) Riscaldamento centralizzato (1 punto)
- 11) Impianto di climatizzazione e/o raffreddamento (3 punti)
- 12) Alloggio o stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni (2 punti)
- 13) Bagno con almeno una finestra dotato di almeno tre elementi (1 punto)
- 14) Doppi servizi igienici (2 punti)
- 15) Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti (2 punti)
- 16) Prossimità dell'alloggio a servizi di trasporto pubblico, esercizi commerciali o affini (2 punti)
- 17) Antenna centralizzata/individuale (1 punto)
- 18) Box ad uso esclusivo (2 punti)
- 19) Posto auto scoperto (1 punto)
- 20) Domotica (automazione di apparecchiature, impianti e sistemi) (2 punti)
- 21) Porta blindata o barra anti intrusione (1 punto)
- 22) Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni (1 punto)
- 23) Doppi/tripli vetri o serramenti su almeno il 50% delle finestre (2 punti)
- 24) Posto auto/box ad uso esclusivo con ricarica elettrica (in alternativa al punto 18) (3 punti)
- 25) Presenza di sistema di apertura a chiave/Key o servizio di portineria (2 punti)

ASSOCASA LOMBARDA  
DR. ROBERTO FARO



**sub - fascia 1** - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: se non superano 13 punti

**sub - fascia 2** - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: se vanno da 14 a 21 punti

**sub - fascia 3** - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: se hanno oltre 22 punti

#### 4.1. c) Definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni "**zona urbana omogenea**" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in €/mq. come da allegato n. 2.

Ove ricorrano una o più delle seguenti condizioni i valori minimi e massimi delle fasce e di ogni sub - fascia sono aumentati come segue:

**Alloggio ammobiliato** — Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 15%.

**Classe energetica** — Quando l'alloggio risulta di classe energetica A, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 10%.

**Superficie alloggio** — La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. ovvero quella catastale. Qualora la superficie dell'abitazione — intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili - sia inferiore a mq. 45 si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10% fino al limite di 45 mq. Una misurazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

**Maggiore durata contrattuale** - in caso le parti convengano una durata contrattuale superiore alla minima triennale i limiti minimi e massimi della sub-fascia di appartenenza del singolo bene locato sono aumentati nel modo seguente:

- per durata di 4+2 anni del 3%
- per durata di 5+2 anni del 5%
- per durata di 6+2 anni dell'8%
- per durata di 7+2 o superiore del 10%

ASSOCASALOMBARDA  
DR. RONGHI FABIO

In applicazione dell'art.1, comma 7 secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali viene apportata una riduzione del canone massimo:

- Classe energetica G: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione, nei valori minimi e massimi, dell'2%
- Mancanza di cantina o soffitta: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione, nei valori minimi e massimi, del 2%
- Alloggio situato al piano seminterrato: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione, nei valori minimi e massimi, del 10%

#### 4.1. d) Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017 stabilendo un importo all'interno della fascia della zona di appartenenza dell'immobile, comunque non superiore al limite della sub-fascia di appartenenza.

Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per la sub-fascia con valori inferiori, ricordando che anche il valore minimo della sub-fascia 1 non può essere ulteriormente ribassato.

**Aggiornamento del canone di locazione** — Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento. Se si effettua la scelta dell'opzione "cedolare secca" le variazioni ISTAT non saranno applicate fino a che la scelta non sia revocata.

#### 4.2. Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa agevolata.

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 3), in conformità al modello di contratto di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017.

### 5. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 – usi transitori

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

#### 5.1.Modalità per la determinazione del canone di locazione, secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

ASSOCASA LOMBARDA  
DR. RONGHI FAEO

#### 5.2.Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre n.431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 4), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato B del D.M.16 gennaio 2017



Ai sensi del comma 2 dell'art.2 del DM 16 gennaio 2017 i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, sono individuate le condizioni seguenti:

a) quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria o dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- matrimonio dei figli
- separazione o divorzio
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di

assistenzae/o

b) quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- ricerca di soluzioni occupazionali
- apprendistato o formazione professionale
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza

c) quando una associazione senza fini di lucro, che abbia fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà economica e sociale, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente nuclei familiari in grave emergenza abitativa

d) in presenza di qualsiasi altra esigenza transitoria di una delle parti collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e comprovata al momento della stipula del contratto di locazione.

In applicazione dell'art.2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti punti a, b, c, ed d del presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti anche in un allegato allo stesso.

## 6. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 – usi transitori per studenti

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FARIO



### 6.1. Modalità per la determinazione del canone di locazione, secondo i criteri dell'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

### 6.2. Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 le parti private si avvalgono valersi esclusivamente del "contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. \_\_\_\_), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C del D.M. 16 gennaio 2017

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017.

Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente per le ipotesi previste dall'art.3 comma 1 del DM 16 gennaio 2017.

Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto dandone preavviso di due mesi scritto a mezzo raccomandata al locatore, quando si verifichi, prima della scadenza contrattuale, l'interruzione degli studi.

## 7. LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE

Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, i contratti di locazione, di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6, aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative, o comunque singole porzioni di esse.

In tal caso il canone sarà determinato secondo le modalità del presente Accordo.

Nella determinazione della superficie le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata all'uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata, della porzione locata. La determinazione della predetta percentuale può essere rimessa alla libera contrattazione delle parti.

Nella determinazione degli oneri accessori le parti potranno procedere allo stesso modo.

Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1. a), 4.1. b), 4.1. c) e 4.1. d) del presente Accordo.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e/o porzioni e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI PASIO

## 8. ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Sesto San Giovanni di proprietà di compagnie assicurativa, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici, e persone giuridiche o fisiche detentrici di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dalla attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale ovvero di più di 60 unità abitative situate nel Comune di Sesto San Giovanni) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata ed almeno una delle Organizzazioni della proprietà edilizia e delle associazioni dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale.



Gli accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale. 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 ii soggetti di cui al comma 6 dell'art.1 del DM 16 gennaio 2017 con le finalità ivi precisate.

## 9. ONERI ACCESSORI

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione.

## 10. DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale non può superare le tre (3) mensilità del canone di locazione. Le parti potranno convenire forme di garanzia alternative al deposito cauzionale, ad esempio fidejussioni bancarie o assicurative il cui importo non ecceda le tre mensilità di canone.

## 11. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli artt.14 del tipo di contratto allegato A al DM citato, del tipo di contratto allegato B al DM e del tipo di contratto allegato C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM.

## 12. ASSISTENZA ED ATTESTAZIONE

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo e delle clausole contrattuali, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Dell'assistenza si dà atto nel contratto che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata con dichiarazione in calce al contratto stesso.

L'attestazione prevista dagli art.1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, per i casi di contratti non assistiti, è valida solo ove rilasciata congiuntamente da una delle organizzazioni della Proprietà Edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, prescelte dalle parti, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato \_\_\_ al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M.16 gennaio 2017.

## 13.CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art.2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art.1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.

#### 14. RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7 comma 2 del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni 3 a decorrere dal giorno del deposito.

Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione di tutte le organizzazioni firmatarie del presente accordo. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche ed integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può precedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo accordo. Per il periodo che intercorre tra la scadenza del presente accordo e la stipula di quello nuovo, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le intere variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

In caso di modifiche all'attuale regime fiscale di riferimento le parti firmatarie si riconvocheranno per le determinazioni in merito.

#### 15. ALLEGATI — Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1 – Stradario della città di Sesto San Giovanni.

Allegato 2 – Tabelle dei canoni per zona omogenea,

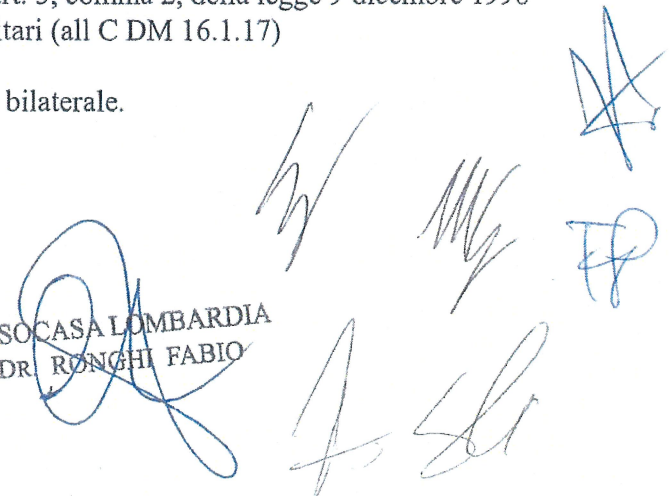
Allegato 3 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa agevolata (all A DM 16.1.17)

Allegato 4 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa di natura transitoria (all B DM 16.1.17)

Allegato 5 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa per studenti universitari (all C DM 16.1.17)

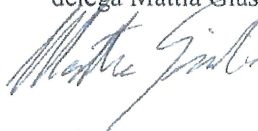
Allegato 6 – Modello di richiesta di attestazione bilaterale.

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO



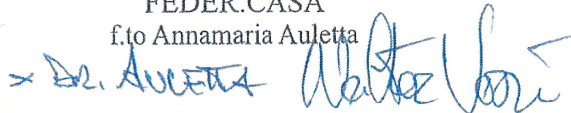


CONFABITARE

f.to Daniele Giusto  
delega Mattia Giusto

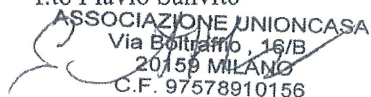
FEDER.CASA

f.to Annamaria Auletta



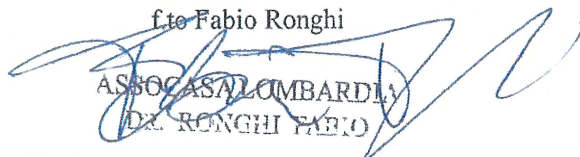
UNIONCASA

f.to Flavio Sanvito

ASSOCIAZIONE UNIONCASA  
Via Boltraffio, 16/B  
20159 MILANO  
C.F. 97578910156

ASSOCASA

f.to Fabio Ronghi

ASSOCASA LOMBARDA  
DEL RONGHI FAIO

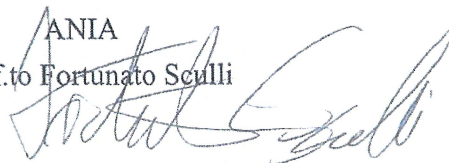
FEDERPROPRIETÀ

f.to Francesca Pizzagalli

FEDERPROPRIETÀ  
FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETÀ EDILIZIA  
Sede di Milano Avv. Francesca Pizzagalli  
V.le Certosa, 1 - 20149 Milano

ANIA

f.to Fortunato Sculli

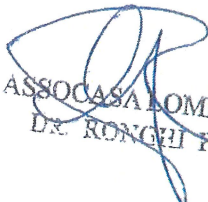
Sesto San Giovanni, lì 7/3/2024

# Zona 1

LARGO ALFONSO LAMARMORA  
PIAZZA 4 NOVEMBRE  
PIAZZA ARMANDO DIAZ  
PIAZZA DELLA REPUBBLICA  
PIAZZA DELLA RESISTENZA  
  
PIAZZA FARUI FINI  
PIAZZA INDRO MONTANELLI  
PIAZZA MARTIRI 11 SETTEMBRE  
PIAZZA MARTIRI DI VIA FANI  
PIAZZA OLDRINI  
PIAZZA PRIMO MAGGIO  
VI GIUSTI FINO AI 42  
VIA FLII BANDIERA FINO AL CIVICO 147  
VIA ACCIAIERIE  
VIA ADAMELLO  
VIA ADUA  
VIA ALESSANDRO VOLTA  
VIA ANDREA COSTA  
VIA BANABA ORIANI  
VIA BENEDETTO CROCE  
VIA BRUNO BUOZZI  
VIA CARDINAL FERRARI FINO AL CIVICO 99




VIA CARLO MERONI  
VIA CESARE DA SESTO  
VIA CESARE PAVESE  
VIA CIRO MENOTTI  
VIA COMO  
VIA CORRIDONI FINO AI 161  
VIA CRISTOFORO COLOMBO  
VIA CUSTOZA  
VIA DAMIANO CHIESA  
VIA DANTE ALIGHIERI  
VIA DAVIDE CAMPARI  
VIA DEI GIUARDINI  
VIA DEI MILLE  
VIA DOMENICO FIORANI  
VIA DON GIOVANNI MINZONI  
VIA ENRICO FERMI  
VIA ENRICO TOTI FINO A

VIA EUGENIO CURIEL  
VIA EUGENIO VILLORESI  
VIA FABIO FILZI  
VIA FANTE D'ITALIA  
VIA FELICE CAVALLOTTI  
VIA FELICE LACERRA

  
ASSOCASA LOMBARDA  
DE RONCHI FANTO







VIA FLLI CASIRAGHI FINO AI 452  
VIA FLLI PICARDI FINO AI 146  
VIA FRANCESCO BARACCA  
VIA FRANCESCO PETRARCA FINO AI 166  
VIA FRANCO SACCHETTI  
VIA FRATELLI CAIROLI  
VIA G SARDI  
VIA G. SALVEMINI  
VIA GAETANO GASLINI  
VIA GALILEO GALILEI  
VIA GENERAL CANTORE ( FINO AL CIVICO 4)  
VIA GIACOMO MATTEOTTI  
VIA GILBERTO LEVI  
VIA GIORDANO BRUNO  
VIA GIORGIO ENRICO FALCK  
VIA GIOVANNI BCCACCIO FINO AI 304  
VIA GIOVANNI PASCOLI  
VIA GIOVANNI RABINO  
VIA GIOVANNI VERGA  
VIA GIUSEPPE GARIBALDI  
VIA GIUSEPPE GIUSTI FINO AL CIVICO 42  
VIA GIUSEPPE MAZZINI  
VIA GIUSEPPE VERDI  
VIA GORIZIA  
VIA GUGLIELMO OBERDAN  
VIA GUIDO CAVALCANTI  
VIA GUSTAVO MODENA  
VIA ISONZO  
VIA LEONARO DA VINCI FINO AI 88  
VIA LEOPARDI FINO AI 24  
VIA LUCIANO LAMA  
VIA LUDOVICO MURATORI  
VIA LUIGI CADORNA  
VIA LUIGI PIRANDELLO FINO AI 118  
VIA LUOVICO ARIOSTO  
VIA MAESTRI DEL LAVORO  
VIA MAGENTA FINO AI 46  
VIA MARSALA  
VIA MARTIRI DELLE LIBERTA  
VIA MONFALCONE  
VIA MONTE SABOTINO  
VIA MONTE SAN MICHELE  
  
VIA MORONI  
VIA NAZARIO SAURO  
VIA NIEVO IPPOLITO  
VIA OSLAVIA  
VIA PADOVANI  
VIA PADRE RAVASI  
VIA PALERMO

ASSOCASA LOMBARDA  
DE RONGHI FARO

VIA PARMA  
VIA PELUCCHI  
VIA PIAVE  
VIA PO  
VIA PODGORA ( FINO AL CIVICO 158)  
VIA PURICELLI GUERRA  
VIA RENZO DEL RICCIO  
VIA RISORGIMENTO  
VIA RODOLFO CAMAGNI  
VIA ROMA

VIA S FRANCESCO D 'ASSISI  
VIA SAGRADO  
VIA SAN CLEMENTE  
VIA SAN GIUSEPPE  
VIA SAN MARCO  
VIA SANTA GIOVANNA D'ARCO  
VIA SANTA LUCIA  
VIA SLFERINO  
VIA TIMAVO FINO AI 126  
VIA TINO SAVI  
VIA TOLMINO  
VIA TONALE  
VIA TORQUATO TASSO  
VIA UGO FOSCOLO  
VIA UMBERTO FOGAGNOLO  
VIA VALDIMAGNA  
VIA VENEZIA  
VIA VILLA ANGELO  
VIA VINCENZO BELLINI  
VIA VINCENZO MONTI FINO A  
VIA VITTORIO ALFIERI FINO AI 73

VIA VITTORIO VENETO  
VIA XX SETTEMBRE  
VIA XXIV MAGGIO  
VIA ZARA

VIALE GRAMSCI FINO AI 461  
VIALE ITALIA ( FINO AL CIVICO 540)  
VIALE MARELLI  
VIALE RIMEMBRAZE ( FINO CIVICO 35)

VIA TORINO

ASSOCASA LOMBARDIA  
DE RONCHI FALTO

The block contains several handwritten signatures in blue ink. A large, stylized signature is positioned over the stamp. To the right, there are two smaller signatures, one above the other. Below the main signature, there are two more signatures, one to the left and one to the right of the center. The stamp itself is rectangular and contains the text 'ASSOCASA LOMBARDIA' and 'DE RONCHI FALTO'.



## Zona 2

CAVALCAVIA VULCANO  
VIA AMILCARE PONCHIELLI  
VIA ANGELO FUMAGALLI  
VIA ANNA FRANK  
VIA BALILLA  
VIA BERNARDINO LUINI  
VIA BOCCACCIO ( DAL CIVICO 312)  
VIA BUONARROTI  
VIA CADUTI SUL LAVORO  
VIA CALABRIA  
VIA CARDINAL FERRARI DAL CIVICO 100  
  
VIA CARDUCCI ( DAL CIVICO 164)  
VIA CARLO PISACANE  
VIA CASCINA RABINA  
VIA CESARE BECCARIA  
VIA FEDERICO CONFALONIERI  
VIA FILIPPO CORRIDONI ( DAL CIVICO 165)  
VIA FLLI BANDIERA DAL CIVICO 149  
VIA FLLI GRACCHI  
VIA FRATELLI PICARDI ( DAL CIVICO 175)  
VIA GIACOMO DE ZORZI  
VIA GIACOMO LEOPARDI ( DAL CIVICO 28)  
VIA GIANCARLO CLERICI  
  
VIA GIUSEPPE GIUSTI DAL CIVICO 43  
VIA GRUGNOLA  
VIA LEONARDO DA VINCI ( DAL CIVICO 100)  
VIA LIBERO BIAGI  
VIA LUIGI GRANELLI  
VIA LUIGI PIRANDELLO ( DAL CIVICO 161)  
VIA MAGENTA ( DAL CIVICO 45 )  
VIA MARTIRI DELLE FOIBE  
VIA MASANIELLO  
VIA MILANESE  
VIA MONTE GRAPPA ( DAL CIVICO 248)  
VIA MONTE NERO  
VIA MONTE SANTO  
VIA NINO BIXIO  
VIA PETRARCA DAL CIVICO 167  
VIA PIER PAOLO PASOLINI  
VIA PIETRO MAROCELLI  
VIA PIETRO MARONCELLI  
VIA PODGORA (DAL CIVICO 161)  
VIA PUCCINI  
VIA SAINT DENIS  
VIA SARDEGNA  
VIA SILVIO PELLICO  
VIA TIMAVO ( DAL CIVICO 159)  
VIA TRENTO

ASSOCASA LOMBARDA  
DR. RORCHI FABIO

## Zona 3

PIAZZA GALLI TEODORO  
PIAZZALE DELLA CHIESA  
PIAZZALE HIROSHIMA E NAGASAKI  
VIA ACHILLE GRANDI  
VIA ADDA

VIA ADIGE  
VIA ALBERTO FALCK  
VIA AN MAURIZIO AL LAMBRO  
VIA ANTONIO MAFFI  
VIA ARCHIMEDE  
VIA ARNO  
VIA BEATO COTTOLENGO  
VIA BREMBO  
VIA CADORE  
VIA CAMPESTRE  
VIA CANDUCCI NATALE  
VIA CARLO MARX  
VIA CATANIA  
VIA CESARE LORENZI  
VIA CIMITERO  
VIA CONCORDIA  
VIA CRESCENZAGO  
VIA DANIELE MANIN  
VIA DE CANDIA PANTALEO  
VIA DELL'ISOLA  
VIA FERRARA  
VIA FORLÌ  
VIA FOSSE ARDEATINE  
VIA FRANCESCO CALTAGIRONE  
VIA FRATELLI DI DIO  
VIA FRIULI  
VIA GAETANO LOVATI  
VIA GENERAL CANTORE ( DAL CVICO 5)  
VIA GIOACCHINO ROSSINI  
VIA GIOVANNI CHIVERNI  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO  
VIA LAMBRO  
VIA LIVORNO  
VIA LOMBARDIA  
VIA MADONNA DEL BOSCO  
VIA MANTOVA  
VIA MARIE CURIE  
VIA MARTESANA  
VIA MARZABOTTO  
VIA MILANO  
VIA MINCIO  
VIA MOLINO TUONO  
VIA MONTANARI  
VIA MUGGIASCA

ASSOCASALOMBARDA  
DR. RONGHI FARO



VIA VINCENZO GIOBERTI  
VIA VINCENZO MONTI ( DAL CIVICO 37)  
VIA VITO LA FRATTA  
VIA VITTORIO ALFIERI DAL CIVICO 74  
VIA VULCANO  
VIALE CASIRAGHI ( DAL CIVICO 345)  
VIALE FULVIO TESTI  
VIALE GRAMSCI ( DAL CIVICO 463)  
VIALE ITALIA ( DAL CIVICO 544)  
VIA FIUME  
VIA VITTORIO BERGOMI  
VIA SOLFERINO  
VIA FALCK

ASSOCASALOMBARDA  
DEL RONCHI FABIO

VIA N. MIGLIORINI  
VIA NICCOLO' COPERNICO  
VIA PACE  
VIA PAPA GIOVANNI XXIII  
VIA PARPAGLIONA  
VIA PASQUALE SOTTOCORNO  
VIA PELUCCA  
VIA PISA  
VIA RUTILIO E VALIDIO MANTOVANI  
VIA SACCO E VANZETTI  
VIA SAVONA  
VIA TAGLIAMENTO  
VIA TEVERE  
VIA TOMMASO CAMPANELLA  
VIA VERONA  
VIA VOBARNO  
VIA VOLONTI DEL SANGUE  
VIALE ITALIA ( DAL CIVICO 746)  
VIALE PARTIGIANI  
VIALE RIMEMBRANZE ( DAL CIVICO 36)  
VIALE TOMAS ALVA EDISON ( DAL CIVICO 136)  
VIA GUGLIELMO MARCONI  
VIA GOFFREDO MAMELI  
VIA CARDUCCI  
VIA GASLINI  
VIA CARLO CATTANEO  
VIA BATTISTI Fino al 52, dopo zona 2  
VIA FIRENZE  
VIA ERNESTO BREDI

VIA GIUSEPPE ROVANI  
VIA RISORGIMENTO civici da 1 a 91  
VIA FABIO FILZI  
VIA MONTELO

VIA XX SETTEMBRE, fino  
al civico 33, dopo ZONA 2

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO



**TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI  
LOCAZIONE PER CIASCUNA ZONA URBANA OMOGENEA  
(valori espressi in €/mq per mese)**

**ACCORDO LOCALE 2024**

| <b>ZONE URBANE<br/>OMOGENEE</b> | <b>Sub-fascia 1<br/>Min. €/mq mese<br/>Max. €/mq mese</b> | <b>Sub-fascia 2<br/>Min. €/mq mese<br/>Max. €/mq mese</b> | <b>Sub-fascia 3<br/>Min. €/mq mese<br/>Max. €/mq mese</b> |
|---------------------------------|---|---|---|
| Zona 1                          | € 6<br>€ 9  | € 9,01<br>€ 11  | € 11,01<br>€ 14,00  |
| Zona 2                          | € 4,50<br>€ 6,50  | € 6,51<br>€ 9,50  | € 9,51<br>€ 12  |
| Zona 3                          | € 3<br>€ 5,49   | € 5,50<br>€ 7,99  | € 8<br>€ 10   |

ASSOCASA LOMBARDIA  
DR. RONGHI FABIO

Accordo locale per la città di \_\_\_\_\_  
Attestazione di rispondenza di contratto a canone concordato

Immobile sito in \_\_\_\_\_ (MI), via/viale/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_.

Estremi catastali:

Foglio: \_\_\_\_\_; Particella/Mappale: \_\_\_\_\_; Sub: \_\_\_\_\_.

Tipologia di contratto: Abitativo ordinario ☐ - Transitorio ☐ - Studenti universitari ☐

Durata del contratto: dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_.

L'immobile oggetto di locazione presenta le seguenti caratteristiche, ai fini di quanto previsto all'art. 1, co. 4, D.M. 16/01/2017:

| ELEMENTO | CARATTERISTICA  | SÌ | NO | PUNTI |
|----------|---|----|----|-------|
| 1        | Cucina abitabile con almeno 1 finestra  |    |    | 2     |
| 2        | Presenza di ascensore per unità abitative situate al secondo piano o superiore  |    |    | 3     |
| 3        | Impianto di citofono/videocitofono  |    |    | 1     |
| 4        | Impianto di antifurto/allarme/videocamera   |    |    | 2     |
| 5        | Giardino privato o condominiale, spazio ad uso esclusivo o aree verdi   |    |    | 2     |
| 6        | Presenza di balconi, terrazzi o affini  |    |    | 1     |
| 7        | Alloggio dotato di impianto solare/termico, fotovoltaico o cappotto termico   |    |    | 3     |
| 8        | Presenza di cantina o soffitta  |    |    | 2     |
| 9        | Riscaldamento autonomo  |    |    | 3     |
| 10       | Riscaldamento centralizzato   |    |    | 1     |
| 11       | Impianto di climatizzazione e/o raffreddamento  |    |    | 3     |
| 12       | Alloggio o Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni  |    |    | 2     |
| 13       | Bagno con almeno una finestra dotato di almeno tre elementi   |    |    | 1     |
| 14       | Doppi servizi igienici  |    |    | 2     |
| 15       | Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti |    |    | 2     |
| 16       | Prossimità dell'alloggio a servizi di trasporto pubblico, esercizi commerciali o affini   |    |    | 2     |
| 17       | Antenna centralizzata/individuale   |    |    | 1     |
| 18       | Box ad uso esclusivo  |    |    | 2     |
| 19       | Posto auto scoperto   |    |    | 1     |
| 20       | Domotica (automazione di apparecchiature, impianti e sistemi)   |    |    | 2     |
| 21       | Porta blindata o barra anti intrusione  |    |    | 1     |
| 22       | Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni Interni            |    |    | 1     |
| 23       | Doppi/tripli vetri o serramenti su almeno il 50% delle finestre   |    |    | 2     |
| 24       | Posto auto/box ad uso esclusivo con ricarica elettrica (in alternativa al punto 18)   |    |    | 3     |
| 25       | Installazione Amazon locker/Key o servizio di portineria  |    |    | 2     |

Punteggio Totale: \_\_\_\_\_.

Dovranno essere collocati nella sub-fascia 1 gli immobili che non superano i 13 punti

Dovranno essere collocati nella sub-fascia 2 gli immobili da 14 a 21 punti

Dovranno essere collocati nella sub-fascia 3 gli immobili da 22 a 25 punti



| TIPOLOGIA SUPERFICIE                                  | MQ. DA VISURA | COEFFICIENTE      | MQ. RICALCOLATI |
|---|---------------|-------------------|-----------------|
| Superficie totale o porzione di appartamento locata   |               | 1                 |                 |
| Superficie spazi comuni (solo per locazione parziale) |               |                   |                 |
| Box/garage  |               | 0,50              |                 |
| Posto auto all'aperto (esclusivo)                     |               | 0,25              |                 |
| Balconi/terrazzi                                      |               | 0,30              |                 |
| Cantina o affine                                      |               | 0,25              |                 |
| Superficie scoperta in godimento esclusivo            |               | 0,10              |                 |
| Superficie fino a 45 mq.                              |               | + 10% (opzionale) |                 |
| Totale  |               | -----             |                 |

Alloggio arredato (SÌ/NO): \_\_\_\_\_ (maggiorazione del canone fino al 15%);

Classe Energetica: \_\_\_\_\_;

Classe energetica **G**: riduzione nei valori massimi del 2%

Classe energetica **A**: aumento nei valori massimi fino al 10%

Cantina/soffitta SÌ ☐ No ☐ (-2%)

Canone mensile convenuto: \_\_\_\_\_;

Maggiore durata contrattuale:

- Per durata di 4+2 del 3%
- Per durata di 5+2 del 5%
- Per durata di 6+2 del 8%
- Per durata di 7+2 o superiore del 10%

Alloggio situato al piano seminterrato: -10%;

Il/La Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ locatore e il/La Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ conduttore, dichiarano che i dati sopra comunicati sono stati dagli stessi rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che l'Attestazione sarà rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi, sollevano espressamente l'Organizzazione \_\_\_\_\_ e l'Organizzazione \_\_\_\_\_ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

Il/La locatore/locatrice

Il/La conduttore/conduttrice

**Tutto ciò premesso**

L'Organizzazione \_\_\_\_\_, e l'Organizzazione \_\_\_\_\_, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Sesto San Giovanni, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, attestano che i contenuti economici, rientrano nei valori previsti dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Sesto San Giovanni, depositato in data \_\_\_\_\_.

L'Organizzazione

L'Organizzazione

Spett.le Amministrazione comunale, si allega alla presente quanto in oggetto per conto di tutte le Organizzazioni firmatarie dell'accordo.

Attendiamo Vostre indicazioni per eventuali azioni congiunte nei confronti della cittadinanza e degli operatori, per le quali vi diamo sin d'ora la massima disponibilità.

Cordialmente

La Segreteria  
Via G. Boltraffio 16b  
20159 Milano  
02 72003528 - 351 7969337



TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI  
LOCAZIONE PER CIASCUNA ZONA URBANA OMOGENEA  
(valori espressi in €/mq per mese)

ACCORDO LOCALE 2024

| ZONE URBANE<br>OMOGENEE | Sub-fascia 1<br>Min. €/mq mese<br>Max. €/mq mese | Sub-fascia 2<br>Min. €/mq mese<br>Max. €/mq mese | Sub-fascia 3<br>Min. €/mq mese<br>Max. €/mq mese |
|-------------------------|--|--|--|
| Zona 1                  | € 6<br>€ 9                                       | € 9,01<br>€ 11                                   | € 11,01<br>€ 14,00                               |
| Zona 2                  | € 4,50<br>€ 6,50                                 | € 6,51<br>€ 9,50                                 | € 9,51<br>€ 12                                   |
| Zona 3                  | € 3<br>€ 5,49                                    | € 5,50<br>€ 7,99                                 | € 8<br>€ 10                                      |

**LOCAZIONE ABITATIVA (LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431, ARTICOLO 2, COMMA 3)  
CONFORME ALL'ALLEGATO A DEL D.M. 16.01.2017**

Il /La Sig/ra \_\_\_\_\_  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)  
Via \_\_\_\_\_ n.civico \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ identificato mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
di seguito denominato/a Locatore,

***concede in locazione***

Al/la Sig/ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato/a conduttore,  
identificato/a mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_  
scala \_\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_, composto di n. \_\_\_\_\_ locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei  
seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune  
o meno, ecc.): \_\_\_\_\_  
superficie (DPR 138/98) mq \_\_\_\_\_; non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto  
dalle parti. Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992 n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto  
1992 n. 359)  
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:  
Foglio \_\_\_\_\_  
Particella (Map./Num.) \_\_\_\_\_  
Subalterno \_\_\_\_\_  
Categoria Catastale \_\_\_\_\_  
Rendita Catastale \_\_\_\_\_ porzione/intera \_\_\_\_\_  
Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: \_\_\_\_\_  
Prestazione energetica: \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

**ARTICOLO 1 (Durata)** – Il contratto è stipulato per la durata di anni \_\_\_\_\_, dal \_\_\_\_\_  
al \_\_\_\_\_ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il  
contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda  
adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge 431/98, ovvero  
vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3. Alla scadenza del periodo di  
proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero  
per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da  
inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è  
rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità  
dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha  
riacquisitato la detta 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  
\_\_\_\_\_ e depositato in data \_\_\_\_\_  
presso il Comune di \_\_\_\_\_, [ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra \_\_\_\_\_ in  
data \_\_\_\_\_], è convenuto in euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),  
che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario,  
(ovvero \_\_\_\_\_), in n. \_\_\_\_\_ rate eguali  
anticipate di euro \_\_\_\_\_ ciascuna, alle seguenti date: \_\_\_\_\_.  
Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato  
annualmente nella misura contrattata del \_\_\_\_\_, che comunque non può superare il 75%  
della variazione ISTAT ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca"  
per la durata dell'opzione.



Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della Legge numero 431/1998, è convenuto in euro \_\_\_\_\_, Importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero \_\_\_\_\_, in n. \_\_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_ ciascuna, alle seguenti date \_\_\_\_\_.

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del \_\_\_\_\_, che comunque non può superare il 75% della variazione ISTAT ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca".

**ARTICOLO 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)** - A garanzia delle obbligazioni assunte con il 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 \_\_\_\_\_ 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 2 anni, di almeno 5 anni o superiore.

Il deposito cauzionale così costituito, viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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

**ARTICOLO 4 (Oneri accessori)** - Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto 16 gennaio 2017 emanato dal Ministro delle infrastrutture e trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro 60 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 quello di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro \_\_\_\_\_ salvo conguaglio.

**ARTICOLO 5 (Spese di bollo e di registrazione)** - Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. 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 431/1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbiano 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'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'art. 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1998.

**ARTICOLO 8 (Recesso del conduttore)** - È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

**ARTICOLO 9 (Consegna)** - Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il 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 tale 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'art. 1590 c.c. di quanto segue: \_\_\_\_\_  
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

**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 i 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 3 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 pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del decreto legislativo 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 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 alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_.

**ARTICOLO 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) -**

La Commissione di cui all'art. 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti tra 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, ai fini della competenza 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 approvata, se non con atto scritto. Il locatore il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione (d. lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando quanto in materia disposto dal codice civile, tale legge numero 392-1978 e numero 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti ed agli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge numero 431 del 1998 e dall'accordo definito in sede locale.

**ALTRE CLAUSOLE \***



**Tentativo obbligatorio di mediazione** - Le parti convengono che tutte le controversie relative all'interpretazione e/o alla gestione del presente contratto saranno devolute al tentativo obbligatorio di mediazione previsto dal Regolamento dell'Organismo di Conciliazione Forense di Competenza.

**Prestazione Energetica** - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici come previsto dal Dlg n. 145 del 24/12/2013.

**Cedolare Secca** - Si precisa che la proprietà ha esercitato l'opzione di adesione alla cedolare secca, così come previsto dal D. Lg. 14.03.2011 n. 23 e che pertanto, fino ad eventuale revoca dell'opzione stessa, non sarà applicata alcuna indicizzazione del canone. La scelta di adesione all'opzione della cedolare secca esonera anche dalle spese di cui all'art. 5 (spese di bollo e di registrazione).

**Autorizzazione comunicazione dati** - I contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali del caso di adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della normativa vigente - Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n.196 e ss.mm.ii e Regolamento Generale UE sulla protezione dei dati personali N. 679/2016 - General Data Protection Regulation.

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

\* Eliminare le clausole che non si intende adottare

Eventuali:

---

---

---

Letto, approvato e sottoscritto

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

---

---

Le parti danno atto che tutte le clausole del presente accordo sono state tra le stesse negoziate e discusse e che non abbisognano, conseguentemente, di espressa esplicita approvazione ex art. 1342 CC.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

---

---

# CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431

Il/La Sig.ra \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a Locatore identificato/a mediante  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

## concede in locazione

al/alla Sig.ra \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ( ) via \_\_\_\_\_ n° civico \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
che accetta , per sé e i suoi aventi causa,

- A) L'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_, scala \_\_\_\_\_ int \_\_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata  
altresì dei seguenti elementi accessori (solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune  
o meno, ecc.: *indicare quali*) \_\_\_\_\_  
Superficie (DPR 138/98) mq \_\_\_\_\_ non ammobiliata/(*ammobiliata come da elenco a parte,*  
*sottoscritto dalle parti*).
- B) una porzione dell'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_  
scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti  
elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o  
meno, ecc. ) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo:  
\_\_\_\_\_ non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a  
parte sottoscritto dalle parti.
- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : \_\_\_\_\_  
b) prestazione energetica: \_\_\_\_\_  
c) sicurezza impianti \_\_\_\_\_  
d) tabelle millesimali: proprietà \_\_\_\_\_ riscaldamento \_\_\_\_\_ acqua \_\_\_\_\_ altre \_\_\_\_\_.

## LA LOCAZIONE È REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

**Articolo 1 (Durata).** Il contratto è stipulato per la durata di mesi \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_  
allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, cessa senza bisogno di disdetta alcuna.

### Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduttore).

- A. Il locatore nel rispetto di quanto previsto dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di  
concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge  
431/98 di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato B e dal punto 5.2 dell'Accordo Locale  
depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_, dichiara la seguente esigenza che giustifica la  
transitorietà del contratto: \_\_\_\_\_, e che documenta, in  
caso di durata superiore a 30 giorni, allegando \_\_\_\_\_.
- B. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex  
art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra \_\_\_\_\_ e  
depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di \_\_\_\_\_, le parti concordano, che la  
presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo \_\_\_\_\_.  
(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni).

**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 riacquisitato 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 riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. (Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni).

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

**Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia).** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il 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 \_\_\_\_\_ mensilità del canone, produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al 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.

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

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro \_\_\_\_\_, 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. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

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.

Interamente a carico del conduttore è la Tassa Smaltimento Rifiuti Solidi Urbani.



**Articolo 9 (Uso).** L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

---

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

**Articolo 10 (Recesso del conduttore).** Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno \_\_\_\_\_ prima.

**Articolo 11 (Consegna).** Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo 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 tale caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue:

---

\_\_\_\_\_ ovvero da quanto risulta dall'allegato Verbale di Consegna.

**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.

**Articolo 15 (Accesso).** Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità \_\_\_\_\_

---

**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 \***

**Tentativo obbligatorio di mediazione** - Le parti convengono che tutte le controversie relative all'interpretazione e/o alla gestione del presente contratto saranno devolute al tentativo obbligatorio di mediazione previsto dal Regolamento dell'Organismo di Conciliazione Forense di Competenza.

**Prestazione Energetica** - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici come previsto dal Dlg n. 145 del 24/12/2013.

**Cedolare Secca** - Si precisa che la proprietà ha esercitato l'opzione di adesione alla cedolare secca, così come previsto dal D. Lg. 14.03.2011 n. 23 e che pertanto, fino ad eventuale revoca dell'opzione stessa, non sarà applicata alcuna indicizzazione del canone. La scelta di adesione all'opzione della cedolare secca esonera anche dalle spese di cui all'art. 5 (spese di bollo e di registrazione).

**Autorizzazione comunicazione dati** - I contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali del caso di adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della normativa vigente - Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n.196 e ss.mm.ii e Regolamento Generale UE sulla protezione dei dati personali N. 679/2016 - General Data Protection Regulation.

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

Eventuali:

---

---

---

---

\* Evidenziare le clausole che si intende adottare

Letto, approvato e sottoscritto

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Le parti danno atto che tutte le clausole del presente accordo sono state tra le stesse negoziate e discusse e che non abbisognano, conseguentemente, di espressa esplicita approvazione ex art. 1342 CC.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI (LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N.431, ARTICOLO 5, COMMA 3) CONFORME ALL'ALLEGATO C DEL D.M. 16/01/2017**

Il/La Sig/ra \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a locatore  
nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ residente a  
\_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ identificato mediante \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_

**concede in locazione**

al/alla Sig/ra, ovvero, se la locazione riguarda più conduttori, ai Sig.ri \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ residente a  
\_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i,  
rispettivamente, mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare/porzione dell'unità immobiliare, posta in  
\_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, scala \_\_\_\_\_ int \_\_\_\_\_,  
composto di n. \_\_\_\_\_ locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare  
quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.),  
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

**Tabelle Millesimali:**

Proprietà \_\_\_\_\_

Riscaldamento \_\_\_\_\_

Acqua \_\_\_\_\_

Altre \_\_\_\_\_

**Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:**

Foglio \_\_\_\_\_ Particella (Map./Num.) \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_ Categoria Catastale \_\_\_\_\_

Rendita Catastale \_\_\_\_\_ porzione/intera \_\_\_\_\_

Sicurezza impianti : \_\_\_\_\_

Prestazione energetica: \_\_\_\_\_

**La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:**

**ARTICOLO 1 (Durata)** – Il contratto è stipulato per la durata di mesi \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il  
conduttore non comunica al locatore disdetta, almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di  
scadenza del contratto.

**ARTICOLO 2 (Natura transitoria)** – Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale, stipulato ai sensi  
dell'art. 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra \_\_\_\_\_,  
depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di \_\_\_\_\_, le parti concordano che la presente  
locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile  
frequentando il corso di studi di \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_.

**ARTICOLO 3 (Canone) –**

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra  
\_\_\_\_\_ e depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ ciascuna, alle  
seguenti date: \_\_\_\_\_.

**B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della  
legge n. 431/1998, è convenuto in euro \_\_\_\_\_ importo che il conduttore si obbliga a corrispondere  
nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero \_\_\_\_\_, in n. \_\_\_\_\_ rate  
eguali anticipate di euro \_\_\_\_\_ ciascuna, alle seguenti date \_\_\_\_\_.

**ARTICOLO 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)** – A garanzia delle obbligazioni assunte con il 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 \_\_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_.

**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 trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/98 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/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro 60 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 quello 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 altro \_\_\_\_\_).

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro \_\_\_\_\_ salvo conguaglio.

**ARTICOLO 6 (Spese di bollo e di registrazione)** – Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. 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 431/1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbiano 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, 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 8 (Uso)** - L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

**ARTICOLO 9 (Recesso del conduttore)** - Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata 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: \_\_\_\_\_.

**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 con il 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 tale caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 c.c. di quanto segue: \_\_\_\_\_ ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

**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 i 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 3 conduttori.

**ARTICOLO 13 (Impianti)** – Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del decreto legislativo 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 manutenzione.

**ARTICOLO 14 (Accessi)** – Il conduttore dovrà 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 alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:\_\_\_\_\_.

**ARTICOLO 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)** – La Commissione di cui all'art. 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti tra 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 16 (Varie)** - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ai fini della competenza 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 approvata, se non con atto scritto. Il locatore il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione (d. lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano quanto in materia disposto dal codice civile, tale legge numero 392-1978 e numero 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti ed agli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge numero 431 del 1998 e dagli accordi di cui agli articoli 2 e 3.

**Note:**

- 1) La durata minima del contratto è di 6 mesi, quella massima è di 36 mesi
- 2) Indicare il corso di Laurea o di formazione post-laurea (quali Master, Dottorati, Specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio Decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508



## ALTRE CLAUSOLE \*

**Tentativo obbligatorio di mediazione** - Le parti convengono che tutte le controversie relative all'interpretazione e/o alla gestione del presente contratto saranno devolute al tentativo obbligatorio di mediazione previsto dal Regolamento dell'Organismo di Conciliazione Forense di Competenza.

**Prestazione Energetica** - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici come previsto dal Dlg n. 145 del 24/12/2013.

**Cedolare Secca** - Si precisa che la proprietà ha esercitato l'opzione di adesione alla cedolare secca, così come previsto dal D. Lg. 14.03.2011 n. 23 e che pertanto, fino ad eventuale revoca dell'opzione stessa, non sarà applicata alcuna indicizzazione del canone. La scelta di adesione all'opzione della cedolare secca esonera anche dalle spese di cui all'art. 6 (spese di bollo e di registrazione).

**Autorizzazione comunicazione dati** - I contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali del caso di adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della normativa vigente - Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n.196 e ss.mm.ii e Regolamento Generale UE sulla protezione dei dati personali N. 679/2016 - General Data Protection Regulation.

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

.....  
.....

Eventuali:

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

\* Selezionare le clausole da apporre al contratto e barrare le clausole che non si intende adottare

Letto, approvato e sottoscritto

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Le parti danno atto che tutte le clausole del presente accordo sono state tra le stesse negoziate e discusse e che non abbisognano, conseguentemente, di espressa esplicita approvazione ex art. 1342 CC.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Accordo locale per la città di \_\_\_\_\_**  
**Attestazione di rispondenza di contratto a canone concordato**

Immobile sito in \_\_\_\_\_ (MI), via/viale/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_.

Estremi catastali:

Foglio: \_\_\_\_\_; Particella/Mappale: \_\_\_\_\_; Sub: \_\_\_\_\_.

Tipologia di contratto: Abitativo ordinario ☐ - Transitorio ☐ - Studenti universitari ☐

Durata del contratto: dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_.

L'immobile oggetto di locazione presenta le seguenti caratteristiche, ai fini di quanto previsto all'art. 1, co. 4, D.M. 16/01/2017:

| ELEMENTO | CARATTERISTICA  | SÌ | NO | PUNTI |
|----------|---|----|----|-------|
| 1        | Cucina abitabile con almeno 1 finestra  |    |    | 2     |
| 2        | Presenza di ascensore per unità abitative situate al secondo piano o superiore  |    |    | 3     |
| 3        | Impianto di citofono/videocitofono  |    |    | 1     |
| 4        | Impianto di antifurto/allarme/videocamere   |    |    | 2     |
| 5        | Giardino privato o condominiale, spazio ad uso esclusivo o aree verdi   |    |    | 2     |
| 6        | Presenza di balconi, terrazzi o affini  |    |    | 1     |
| 7        | Alloggio dotato di impianto solare/termico, fotovoltaico o cappotto termico   |    |    | 3     |
| 8        | Presenza di cantina o soffitta  |    |    | 2     |
| 9        | Riscaldamento autonomo  |    |    | 3     |
| 10       | Riscaldamento centralizzato   |    |    | 1     |
| 11       | Impianto di climatizzazione e/o raffreddamento  |    |    | 3     |
| 12       | Alloggio o Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni  |    |    | 2     |
| 13       | Bagno con almeno una finestra dotato di almeno tre elementi   |    |    | 1     |
| 14       | Doppi servizi igienici  |    |    | 2     |
| 15       | Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, Infissi, pavimenti, pareti e soffitti |    |    | 2     |
| 16       | Prossimità dell'alloggio a servizi di trasporto pubblico, esercizi commerciali o affini   |    |    | 2     |
| 17       | Antenna centralizzata/individuale   |    |    | 1     |
| 18       | Box ad uso esclusivo  |    |    | 2     |
| 19       | Posto auto scoperto   |    |    | 1     |
| 20       | Domotica (automazione di apparecchiature, impianti e sistemi)   |    |    | 2     |
| 21       | Porta blindata o barra anti intrusione  |    |    | 1     |
| 22       | Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni Interni            |    |    | 1     |
| 23       | Doppi/tripli vetri o serramenti su almeno il 50% delle finestre   |    |    | 2     |
| 24       | Posto auto/box ad uso esclusivo con ricarica elettrica (in alternativa al punto 18)   |    |    | 3     |
| 25       | Installazione Amazon locker/Key o servizio di portineria  |    |    | 2     |

Punteggio Totale: \_\_\_\_\_.

Dovranno essere collocati nella sub-fascia 1 gli immobili che non superano i 13 punti

Dovranno essere collocati nella sub-fascia 2 gli immobili da 14 a 21 punti

Dovranno essere collocati nella sub-fascia 3 gli immobili con almeno 22 punti

| TIPOLOGIA SUPERFICIE                                  | MQ. DA VISURA | COEFFICIENTE      | MQ. RICALCOLATI |
|---|---------------|-------------------|-----------------|
| Superficie totale o porzione di appartamento locata   |               | 1                 |                 |
| Superficie spazi comuni (solo per locazione parziale) |               |                   |                 |
| Box/garage  |               | 0,50              |                 |
| Posto auto all'aperto (esclusivo)                     |               | 0,25              |                 |
| Balconi/terrazzi                                      |               | 0,30              |                 |
| Cantina o affine                                      |               | 0,25              |                 |
| Superficie scoperta in godimento esclusivo            |               | 0,10              |                 |
| Superficie fino a 45 mq.                              |               | + 10% (opzionale) |                 |
| Totale  |               | -----             |                 |

Alloggio ammobiliato (**SI/NO**): \_\_\_\_\_ (maggiorazione del canone fino al 15%);

Classe Energetica: \_\_\_\_\_;

Classe energetica **G**: riduzione nei valori massimi del 2%

Classe energetica **A**: aumento nei valori massimi fino al 10%

Cantina/soffitta Sì ☐ No ☐ (-2%)

Canone mensile convenuto: \_\_\_\_\_;

Maggiore durata contrattuale:

- Per durata di 4+2 del 3%
- Per durata di 5+2 del 5%
- Per durata di 6+2 del 8%
- Per durata di 7+2 o superiore del 10%

Alloggio situato al piano seminterrato: -10%;

Il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ locatore e il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ conduttore, dichiarano che i dati sopra comunicati sono stati dagli stessi rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che l'Attestazione sarà rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi, sollevano espressamente l'Organizzazione \_\_\_\_\_ e l'Organizzazione \_\_\_\_\_ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

Il/La locatore/locatrice

Il/La conduttore/conduttrice

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### Tutto ciò premesso

L'Organizzazione \_\_\_\_\_, e l'Organizzazione \_\_\_\_\_, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di \_\_\_\_\_, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, attestano che i contenuti economici, rientrano nei valori previsti dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di \_\_\_\_\_, depositato in data \_\_\_\_\_.

L'Organizzazione

L'Organizzazione

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# Zona 1

LARGO ALFONSO LAMARMORA

PIAZZA 4 NOVEMBRE

PIAZZA ARMANDO DIAZ

PIAZZA DELLA REPUBBLICA

PIAZZA DELLA RESISTENZA

PIAZZA FARUFFINI

PIAZZA INDRO MONTANELLI

PIAZZA MARTIRI 11 SETTEMBRE

PIAZZA MARTIRI DI VIA FANI

PIAZZA OLDRINI

PIAZZA PRIMO MAGGIO

VI GIUSTI FINO AI 42

VIA FLLI BANDIERA FINO AL CIVICO 147

VIA ACCIAIERIE

VIA ADAMELLO

VIA ADUA

VIA ALESSANDRO VOLTA

VIA ANDREA COSTA

VIA BANABA ORIANI

VIA BENEDETTO CROCE

VIA BRUNO BUOZZI

VIA CARDINAL FERRARI FINO AL CIVICO 99

VIA CARLO MERONI

VIA CESARE DA SESTO

VIA CESARE PAVESE

VIA CIRO MENOTTI

VIA COMO

VIA CORRIDONI FINO AI 161

VIA CRISTOFORO COLOMBO

VIA CUSTOZA

VIA DAMIANO CHIESA

VIA DANTE ALIGHIERI

VIA DAVIDE CAMPARI

VIA DEI GIUARDINI

VIA DEI MILLE

VIA DOMENICO FIORANI

VIA DON GOIOVANNI MINZONI

VIA ENRICO FERMI

VIA ENRICO TOTI FINO A

VIA EUGENIO CURIEL

VIA EUGENIO VILLORESI

VIA FABIO FILZI

VIA FANTE D'ITALIA

VIA FELICE CAVALLOTTI

VIA FELICE LACERRA

VIA FLLI CASIRAGHI FINO AI 452  
VIA FLLI PICARDI FINO AI 146  
VIA FRANCESCO BARACCA  
VIA FRANCESCO PETRARCA FINO AI 166  
VIA FRANCO SACCHETTI  
VIA FRATELLI CAIROLI  
VIA G SARDI  
VIA G. SALVEMINI  
VIA GAETANO GASLINI  
VIA GALILEO GALILEI  
VIA GENERAL CANTORE ( FINO AL CIVICO 4)  
VIA GIACOMO MATTEOTTI  
VIA GILBERTO LEVI  
VIA GIORDANO BRUNO  
VIA GIORGIO ENRICO FALCK  
VIA GIOVANNI BCCACCIO FINO AI 304  
VIA GIOVANNI PASCOLI  
VIA GIOVANNI RABINO  
VIA GIOVANNI VERGA  
VIA GIUSEPPE GARIBALDI  
VIA GIUSEPPE GIUSTI FINO AL CIVICO 42  
VIA GIUSEPPE MAZZINI  
VIA GIUSEPPE VERDI  
VIA GORIZIA  
VIA GUGLIELMO OBERDAN  
VIA GUIDO CAVALCANTI  
VIA GUSTAVO MODENA  
VIA ISONZO  
VIA LEONARO DA VINCI FINO AI 88  
VIA LEOPARDI FINO AI 24  
VIA LUCIANO LAMA  
VIA LUDOVICO MURATORI  
VIA LUIGI CADORNA  
VIA LUIGI PIRANDELLO FINO AI 118  
VIA LUOVICO ARIOSTO  
VIA MAESTRI DEL LAVORO  
VIA MAGENTA FINO AI 46  
VIA MARSALA  
VIA MARTIRI DELLE LIBERTA  
VIA MONFALCONE  
VIA MONTE SABOTINO  
VIA MONTE SAN MICHELE  
  
VIA MORONI  
VIA NAZARIO SAURO  
VIA NIEVO IPPOLITO  
VIA OSLAVIA  
VIA PADOVANI  
VIA PADRE RAVASI  
VIA PALERMO

VIA PARMA  
VIA PELUCCHI  
VIA PIAVE  
VIA PO  
VIA PODGORA ( FINO AL CIVICO 158)  
VIA PURICELLI GUERRA  
VIA RENZO DEL RICCIO  
VIA RISORGIMENTO  
VIA RODOLFO CAMAGNI  
VIA ROMA

VIA S FRANCESCO D 'ASSISI  
VIA SAGRADO  
VIA SAN CLEMENTE  
VIA SAN GIUSEPPE  
VIA SAN MARCO  
VIA SANTA GIOVANNA D'ARCO  
VIA SANTA LUCIA  
VIA SLFERINO  
VIA TIMAVO FINO AI 126  
VIA TINO SAVI  
VIA TOLMINO  
VIA TONALE  
VIA TORQUATO TASSO  
VIA UGO FOSCOLO  
VIA UMBERTO FOGAGNOLO  
VIA VALDIMAGNA  
VIA VENEZIA  
VIA VILLA ANGELO  
VIA VINCENZO BELLINI  
VIA VINCENZO MONTI FINO A  
VIA VITTORIO ALFIERI FINO AI 73

VIA VITTORIO VENETO  
VIA XX SETTEMBRE  
VIA XXIV MAGGIO  
VIA ZARA

VIALE GRAMSCI FINO AI 461  
VIALE ITALIA ( FINO AL CIVICO 540)  
VIALE MARELLI  
VIALE RIMEMBRAZE ( FINO CIVICO 35)

VIA TORINO

## Zona 2

CAVALCAVIA VULCANO  
VIA AMILCARE PONCHIELLI  
VIA ANGELO FUMAGALLI  
VIA ANNA FRANK  
VIA BALILLA  
VIA BERNARDINO LUINI  
VIA BOCCACCIO ( DAL CIVICO 312)  
VIA BUONARROTI  
VIA CADUTI SUL LAVORO  
VIA CALABRIA  
VIA CARDINAL FERRARI DAL CIVICO 100  
  
VIA CARDUCCI ( DAL CIVICO 164)  
VIA CARLO PISACANE  
VIA CASCINA RABINA  
VIA CESARE BECCARIA  
VIA FEDERICO CONFALONIERI  
VIA FILIPPO CORRIDONI ( DAL CIVICO 165)  
VIA FLLI BANDIERA DAL CIVICO 149  
VIA FLLI GRACCHI  
VIA FRATELLI PICARDI ( DAL CIVICO 175)  
VIA GIACOMO DE ZORZI  
VIA GIACOMO LEOPARDI ( DAL CIVICO 28)  
VIA GIANCARLO CLERICI  
  
VIA GIUSEPPE GIUSTI DAL CIVICO 43  
VIA GRUGNOLA  
VIA LEONARDO DA VINCI ( DAL CIVICO 100)  
VIA LIBERO BIAGI  
VIA LUIGI GRANELLI  
VIA LUIGI PIRANDELLO ( DAL CIVICO 161)  
VIA MAGENTA ( DAL CIVICO 45 )  
VIA MARTIRI DELLE FOIBE  
VIA MASANIELLO  
VIA MILANESE  
VIA MONTE GRAPPA ( DAL CIVICO 248)  
VIA MONTE NERO  
VIA MONTE SANTO  
VIA NINO BIXIO  
VIA PETRARCA DAL CIVICO 167  
VIA PIER PAOLO PASOLINI  
VIA PIETRO MAROCELLI  
VIA PIETRO MARONCELLI  
VIA PODGORA (DAL CIVICO 161)  
VIA PUCCINI  
VIA SAINT DENIS  
VIA SARDEGNA  
VIA SILVIO PELLICO  
VIA TIMAVO ( DAL CIVICO 159)  
VIA TRENTO  
VIALE THOMAS ALVA EDISON ( FINO AL CIVICO 135)



VIA VINCENZO GIOBERTI  
VIA VINCENZO MONTI ( DAL CIVICO 37)  
VIA VITO LA FRATTA  
VIA VITTORIO ALFIERI DAL CIVICO 74  
VIA VULCANO  
VIALE CASIRAGHI ( DAL CIVICO 345)  
VIALE FULVIO TESTI  
VIALE GRAMSCI ( DAL CIVICO 463)  
VIALE ITALIA ( DAL CIVICO 544)  
VIA FIUME  
VIA VITTORIO BERGOMI  
VIA SOLFERINO  
VIA FALCK

# Zona 3

PIAZZA GALLI TEODORO  
PIAZZALE DELLA CHIESA  
PIAZZALE HIROSHIMA E NAGASAKI  
VIA ACHILLE GRANDI  
VIA ADDA  
  
VIA ADIGE  
VIA ALBERTO FALCK  
VIA AN MAURIZIO AL LAMBRO  
VIA ANTONIO MAFFI  
VIA ARCHIMEDE  
VIA ARNO  
VIA BEATO COTTOLENGO  
VIA BREMBO  
VIA CADORE  
VIA CAMPESTRE  
VIA CANDUCCI NATALE  
VIA CARLO MARX  
VIA CATANIA  
VIA CESARE LORENZI  
VIA CIMITERO  
VIA CONCORDIA  
VIA CRESCENZAGO  
VIA DANIELE MANIN  
VIA DE CANDIA PANTALEO  
VIA DELL'ISOLA  
VIA FERRARA  
VIA FORLI'  
VIA FOSSE ARDEATINE  
VIA FRANCESCO CALTAGIRONE  
VIA FRATELLI DI DIO  
VIA FRIULI  
VIA GAETANO LOVATI  
VIA GENERAL CANTORE ( DAL CVICO 5)  
VIA GIOACCHINO ROSSINI  
VIA GIOVANNI CHIVERNI  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO  
VIA LAMBRO  
VIA LIVORNO  
VIA LOMBARDIA  
VIA MADONNA DEL BOSCO  
VIA MANTOVA  
VIA MARIE CURIE  
VIA MARTESANA  
VIA MARZABOTTO  
VIA MILANO  
VIA MINCIO  
VIA MOLINO TUONO  
VIA MONTANARI  
VIA MUGGIASCA

VIA N. MIGLIORINI  
VIA NICCOLO' COPERNICO  
VIA PACE  
VIA PAPA GIOVANNI XXIII  
VIA PARPAGLIONA  
VIA PASQUALE SOTTOCORNO  
VIA PELUCCA  
VIA PISA  
VIA RUTILIO E VALIDIO MANTOVANI  
VIA SACCO E VANZETTI  
VIA SAVONA  
VIA TAGLIAMENTO  
VIA TEVERE  
VIA TOMMASO CAMPANELLA  
VIA VERONA  
VIA VOBARNO  
VIA VOLONTI DEL SANGUE  
VIALE ITALIA ( DAL CIVICO 746)  
VIALE PARTIGIANI  
VIALE RIMEMBRANZE ( DAL CIVICO 36)  
VIALE TOMAS ALVA EDISON ( DAL CIVICO 136)  
VIA GUGLIELMO MARCONI  
VIA GOFFREDO MAMELI  
VIA CARDUCCI  
VIA GASLINI  
VIA CARLO CATTANEO  
VIA BATTISTI Fino al 52, dopo zona 2  
VIA FIRENZE  
VIA ERNESTO BREDI

VIA GIUSEPPE ROVANI  
VIA RISORGIMENTO civici da 1 a 91  
VIA FABIO FILZI  
VIA MONTELLA

VIA XX SETTEMBRE, fino  
al civico 33, dopo ZONA 2