

ACCORDO TERRITORIALE DI ROMA

DEL 4 MARZO 2019

PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE
A CANONE CONCORDATO

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

TRA

CONFABITARE



UNIONCASA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA

ASSOCASA



CON

TECNOBORSA



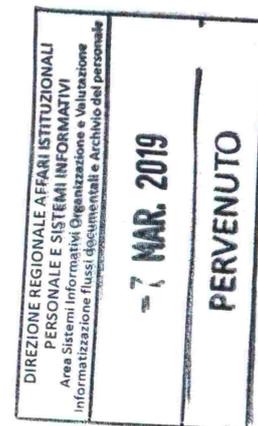
CNCPE



VENTO DI
CAMBIAMENTO – FENIX



ASUM



**ACCORDO TERRITORIALE
PER ROMA CAPITALE**

ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431

ed in attuazione del

D.M. 16 Gennaio 2017 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

PREMESSO

- che 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");
- che a seguito della suddetta stipula, ed in attuazione di quanto previsto dalla L. 431/98, articolo 4, comma 2, è stato emanato il D.M. 16 Gennaio 2017 di cui in epigrafe, pubblicato in G.U.R.I., Serie Gen. n. 62 del 15 Marzo 2017 (da ora in poi il "D.M.");
- che in data 28 Febbraio 2017 l'Assemblea Capitolina ha approvato la Mozione n. 17/2017, con la quale impegna la Sindaca e la Giunta:
 - a far realizzare, sul sito web del Comune di Roma, Dipartimento Politiche Abitative, un'apposita pagina dedicata alle informazioni relative alla convenienza (per proprietari ed inquilini) della stipula dei contratti di locazione di cui alla Legge n. 431/98;
 - a valutare - previa analisi di stima da verificare in tempo utile ai fini del bilancio - la possibilità di incentivare l'utilizzo del canone concordato attraverso una riduzione dell'aliquota relativa all'IMU ed alla TASI attualmente applicata per i proprietari che sceglieranno questo tipo di contratto locativo;
 - a farsi promotori, con i deputati e sopraccitati soggetti coinvolti, della sottoscrizione in tempi rapidi di un nuovo Accordo Territoriale al fine di aggiornare quanto prima le tariffe di

locazione applicate con il canone concordato.

- che Roma Capitale, tramite l'Assessorato Patrimonio e Politiche Abitative, ha effettuato rituale convocazione delle parti per il rinnovo dell'attuale Accordo Territoriale, risalente all'anno 2004;

in data 4 Marzo 2019

TRA

le organizzazioni della Proprietà Edilizia

CONFABITARE – SEDE PROVINCIALE DI ROMA, con sede in Via Antonio Gramsci n. 36 – 00197 ROMA, C.F. 97929400584, info.roma@confabitare.it, rappresentata dal Presidente Dott. EUGENIO ROMEY;

UNIONCASA – SEDE DI ROMA, con sede in Via Riccardo Grazioli Lante n. 78 – 00195 ROMA, C.F. 97578910156, unioncasa.roma@unioncasa.org, rappresentata dal Presidente Dott. ANTONIO CARLO DE LUCA;

E

l'organizzazione dell'Inquilinato

ASSOCASA ROMA E LAZIO, con sede in Via Costanzo Casana n. 173 – 00121 ROMA, C.F. 97715250581, assocasaroma@hotmail.it, rappresentata dal Segretario Provinciale Dott. FABIO RONGHI;

nonché, relativamente alla Parte Terza del presente Accordo, le associazioni di studenti universitari

VENTO DI CAMBIAMENTO – FENIX, con sede in Via di Portonaccio n. 140 – 00159 ROMA, C.F. 97940560580, rappresentata dal Presidente Dott. LUCA LUCCHETTI, luca.lucchetti@uniroma1.it, per gli studenti dell'UNIVERSITÀ DI ROMA "LA SAPIENZA";

ASUM - ASSOCIAZIONE STUDENTI-LAUREATI UNIVERSITÀ DEGLI STUDI GUGLIELMO MARCONI, con sede in Roma presso l'Ateneo, rappresentata dal Presidente Dott. DOMENICO BRASCA, presidenzaasum@unimarconi.it, per gli studenti dell'Università omonima;

nonché, relativamente alle procedure di composizione delle Commissioni di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale, di cui all'articolo 6 D.M. e all'articolo 31 del presente Accordo,

CNCPE - COORDINAMENTO NAZIONALE DELLE COMMISSIONI PROVINCIALI ESPROPRI (da ora in poi “CNCPE”), nella persona del Presidente, Arch. GIOVANNI MALARA, (presidente@cncpe.it) il quale delega alla firma del presente Accordo il membro del Comitato Scientifico CNCPE Ing. ANTONIO IOVINE;

nonché, relativamente agli adempimenti di monitoraggio di cui all'articolo 7, comma 4, D.M. e all'articolo 33 del presente Accordo,

TECNOBORSA – CONSORZIO PER LO SVILUPPO DEL MERCATO IMMOBILIARE – S.C.P.A., Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare, con sede legale in Via de' Burrò n. 147 – 00186 ROMA, e sede operativa in Viale delle Terme di Caracalla n. 69/71 - 00153 ROMA, C.F. 05375771002, direzione@tecnoborsa.com, nella persona del Direttore Generale Dott. ETTORE TROIANI (da ora in poi “Tecnoborsa”)

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

PARTE GENERALE

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

Art. 2 (Ambito di Applicazione – Clausola di Salvaguardia) – Il presente Accordo si applica, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dagli artt. 2, comma 3, e 5, commi 1, 2 e 3 della Legge, agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio amministrativo di Roma Capitale, come individuato e delimitato, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D.M., dal sistema informativo territoriale comunale denominato **NIC – Nuova Infrastruttura Cartografica**, con l'esclusione:

- delle aree non locabili in fascia “R” OMI, quali, a titolo di esempio, le aree archeologiche, le Città Universitarie e quelle Ospedaliere, le Case Circondariali, le aree

cimiteriali, quelle aeroportuali e ferroviarie, gli impianti sportivi e simili e l'exclave di Polline Martignano;

- dei singoli immobili individuati negli Allegati II e III del Trattato Italia-Santa Sede dell'11 febbraio 1929 (c.d. Zona 2 e Zona 3 del Concordato), in quanto, pur insistendo sul territorio comunale, ad essi non si applica la normativa urbanistica, edilizia e tributaria italiana.

Qualora nel futuro dovessero esservi delle modifiche alle delimitazioni del territorio previste dal suddetto geoportale NIC, i Contratti stipulati in precedenza, relativi ad immobili che per effetto di tali variazioni non dovessero più trovarsi nel territorio di Roma Capitale, godranno della salvaguardia fino alla loro cessazione.

Art. 3 (Zonizzazione – Aree Omogenee) – Ai fini dell'attribuzione degli immobili locati ad una precisa fascia di oscillazione del canone, si fa riferimento alla zonizzazione alla data odierna (per Fascia e Zona) effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, come risultante dalle applicazioni cartografiche web (“GeoPOI” e sue applicazioni user-friendly di terze parti¹).

Relativamente alle vie limitrofe al confine comunale, qualora dovessero esservi disallineamenti tra l'attribuzione al territorio amministrativo comunale risultante dal NIC e quella risultante da GeoPOI, prevale quella del NIC.

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 1, commi 2 e 3, del D.M., si assume che il concetto di “Area Omogenea” coincida con la “Zona” OMI di riferimento, fatta eccezione per le attuali Zone E32 (Ostia Antica) ed E34 (Ostia Lido), per le quali, a causa delle rilevanti differenze di valore tra microzone ricadenti nell'ambito di una stessa Zona, si sono individuate sette Aree Omogenee in luogo delle due Zone rilevate dall'OMI.

In totale, il presente Accordo considera n. 218 Aree Omogenee, indicate in **Allegato 1**. Le sette Zone dell'area di Ostia sono più dettagliatamente rappresentate in **Allegato 1/A**. Qualora, nel succedersi delle pubblicazioni delle semestralità OMI, vi fossero delle variazioni dei

¹ A titolo di esempio: Stimatrix forMaps®.

perimetri delle Zone rispetto a quelle pubblicate alla data odierna (e riferite al I Semestre 2018), si procederà a redigere e depositare la suddetta variazione, per la quale il Comune di Roma Capitale osserverà quanto prescritto all'articolo 7, comma 2 ultimo periodo, del D.M.

Art. 4 (Fasce di Oscillazione) – Per ciascuna Area Omogenea, definita ai sensi del precedente articolo, è definita, ai sensi dell'articolo 1, comma 3, del D.M., un'oscillazione del canone ripartita in tre fasce (A, B e C).

I confini tra le Aree Omogenee si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

Ove un singolo edificio venga attraversato da una linea di confine tra due Aree Omogenee, si considererà l'intero edificio incluso nell'Area di maggior valore, pertanto assumendo le fasce di oscillazione di quest'ultima Area.

Le aree omogenee (Zone) di cui al presente Accordo Territoriale e le relative fasce di oscillazione del canone sono riportate nell'**Allegato 1**.

Art. 5 (Termini di validità dell'Accordo locale – Art. 7 co. 4 D.M.) – Il presente Accordo entra in vigore il giorno 11 Marzo 2019, ed ha durata di anni tre, salvo rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo D.M., come stabilito all'articolo 4, comma 1, della Legge.

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

In tal caso, in applicazione del D.M. 14/07/2004, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le variazioni ISTAT FOI (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.

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

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

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

Art. 6 (Calcolo della Superficie Convenzionale) - La superficie convenzionale in metri quadrati dell'Alloggio, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) fino al 50% della superficie dei box e/o posti auto (coperti o scoperti) ad uso esclusivo;
- c) fino all'80% della superficie dei box e/o posti auto (coperti o scoperti) ad uso esclusivo che siano pertinenze di alloggi siti nelle Zone di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico², in alternativa al punto precedente.
- d) fino al 20% della superficie dei posti auto (coperti o scoperti) ad uso non esclusivo;
- e) fino al 50% della superficie dei posti auto (coperti o scoperti) ad uso non esclusivo che siano pertinenze di alloggi siti nelle Zone di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico, in alternativa al punto precedente.
- f) fino al 25% della superficie di balconi, terrazze (salvo quanto previsto al punto successivo), cantine, soffitte, locali tecnici ed altri accessori simili;
- g) fino al 40% della superficie di terrazze panoramiche, in immobili siti nelle aree di Pregio, in alternativa al punto precedente.

² Tali Zone sono riportate all'inizio dell'**Allegato 1**. La logica della suddivisione delle Zone di Pregio tra quelle che ricadono in tessuto urbano prevalentemente storico e le altre, risiede nella particolare scarsità, tra le prime, di Box e posti auto, nonché di Terrazze.

- h) fino al 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile [giardini a terra, giardini pensili, altre superfici scoperte non comprese nei punti f) ed g)], in godimento esclusivo del conduttore;
- i) fino al 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- j) la superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%;
- k) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie è aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,9 mq.;
- l) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e sino a 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;
- m) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 120 mq. la superficie potrà essere ridotta fino ad un massimo del 15%.

La superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto fino ad un massimo del 5%.

Art. 7 (*Ripartizione degli Oneri Accessori – Art. 4 D.M.*) – Ai sensi dell'articolo 4 del D.M., le parti procederanno a ripartire tra di loro gli oneri accessori gravanti sull'alloggio utilizzando la Tabella di cui all'Allegato D al D.M. (**Allegato 7**).

Per il caso di voci di oneri non contemplate dalla suddetta Tabella, si rinvia alle Leggi vigenti ed agli Usi locali.

Art. 8 (*Locazioni di porzioni di alloggio e altri casi particolari*) - Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, contratti di locazione aventi ad oggetto singole porzioni di unità abitative.

Nel caso di locazione parziale il canone dell'intero appartamento, determinato ai sensi del presente Accordo, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata. Stessa sorte subiscono gli Oneri Accessori.

Non si considera locazione parziale il caso in cui il locatore si riservi una porzione dell'immobile chiusa a chiave ad uso deposito

masserizie e senza alcun'altra possibilità di utilizzo.

In tal caso non si applica il secondo comma del presente articolo, bensì:

- per il Canone di Locazione, si determina la superficie convenzionale ai sensi dell'articolo 6 sottraendo dalla superficie calpestabile di cui alla lettera a) quella riservata ad uso deposito;
- per gli Oneri Accessori, ferma restando la ripartizione ai sensi del precedente articolo, si applica una proporzione secca tra la superficie convenzionale locata (dedotta quella ad uso deposito) e la superficie convenzionale totale (compresa anche quella ad uso deposito), senza dar luogo a ripartizioni proporzionali delle aree comuni.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole porzioni potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

PARTE PRIMA CONTRATTI AGEVOLATI PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE

*(art. 2 co. 3 L. 431/98 e art. 1 del D.M.
16/01/2017)*

Art. 9 (*Clausole Contrattuali*) – I contratti sono stipulati usando necessariamente le clausole contenute nel “Contratto-Tipo” in Allegato A al D.M. (**Allegato 4**), tra le quali il tetto massimo di rivalutazione annuale del canone, nel caso di assenza di opzione per la Cedolare Secca.

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nel testo contrattuale del suddetto Allegato A, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Qualora le parti intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nell'Allegato A, tale scostamento, in ossequio a Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale precostituito nel contratto-tipo.

Tali clausole aggiuntive possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'articolo 15, denominato: "Altre Clausole".

Art. 10 (*Definizione del Canone Concordato – Art. 1 co. 4 D.M.*) – Per la definizione del canone concordato, collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1, si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui all'**Allegato 2/A** (*Criteri di individuazione del canone effettivo*) effettuando uno "scoring" dell'alloggio ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l'utilizzo dei parametri elencati nell'**Allegato 2/B** (*Parametri di scoring dell'Alloggio*). Il calcolo si effettua, in sede di canale assistito, utilizzando l'**Allegato 2/C** (*Scheda di Calcolo del Canone*), che, ai fini di quanto previsto all'art. 31, costituisce parte integrante dell'Archivio di Conservazione Digitale a Norma.

Art. 11 (*Aumenti e Riduzioni dei valori delle fasce – Art. 1 co. 7 D.M.*) – Ai sensi dell'articolo 1, comma 7, del D.M, vengono previste, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati nell'Allegato 1, i seguenti casi di aumento e riduzione.

Aumenti:

- Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 1 subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento del 7% per i contratti di durata di quattro anni, del 8% per i contratti di durata di cinque anni, del 9% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
- Per gli immobili di cui all'articolo 1, comma 2, lett. a), della Legge, (ovvero quelli vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e per tutti quelli tutelati dal D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Riduzioni:

Nel caso in cui il Contratto è assistito, giusta accordo tra le parti, da Garanzie collaterali, le fasce di oscillazione dei canoni di cui

all'Allegato 1, subiscono le seguenti diminuzioni dei valori massimi:

- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico, sostitutivi del solo Deposito Cauzionale (a copertura danni ed a prima richiesta): riduzione del 1%;
- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico del pagamento di almeno 12 mensilità di canone: riduzione del 4%;
- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico che comprenda entrambe le fattispecie di cui sopra: riduzione del 5%;
- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico a copertura dei danni (sostitutiva del Deposito Cauzionale), del pagamento di almeno 12 mensilità di canone e delle eventuali spese legali da sostenere per l'adempimento delle clausole contrattuali: riduzione del 7%.

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquinato incoraggiano la prestazione di garanzie collaterali, in sostituzione dell'immobilizzazione di somme di denaro da parte dell'inquilino.

Art. 12 (*Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 1 co. 8 D.M.*) - Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista all'articolo 1, comma 8, del D.M., anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e la consegna del modello **Allegato 3/A** al presente Accordo (Attestazione Unilaterale), ovvero, ove richiesto, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello **Allegato 3/B** al presente Accordo (Attestazione Bilaterale) o del Verbale di Accordo di cui al Regolamento Allegato E al D.M. (**Allegato 8**). Tali documenti, ai fini di quanto previsto all'art. 31, costituiscono parte integrante dell'Archivio di Conservazione Digitale a Norma.

PARTE SECONDA

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5 co. 1 L. 431/98 e art. 2 del D.M.
16/01/2017)

Art. 13 (Clausole Contrattuali) – I contratti di durata inferiore ai trenta giorni, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.M., sono rimessi alla libera contrattazione delle parti. Tra di essi si annoverano i Contratti previsti dal D.L. 50/2017.

I contratti di locazione di natura transitoria contemplati dal presente Accordo, pertanto, hanno durata superiore a trenta giorni e non superiore a diciotto mesi, e sono stipulati usando necessariamente le clausole contenute nel “Contratto-Tipo” in Allegato B al D.M. (**Allegato 5**).

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nel testo contrattuale del suddetto Allegato B, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Qualora le parti intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nell'Allegato B, tale scostamento, in ossequio a Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale preconstituito nel contratto-tipo.

Tali clausole aggiuntive possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'Art. 17, denominato: “Altre Clausole”.

Art. 14 (Definizione del Canone Concordato – Art. 2 co. 2 D.M.) - Ai fini della determinazione del canone locativo si utilizza la metodologia dell'art. 10, utilizzando i Criteri e lo Scoring degli Allegati 2/A e 2/B. Il calcolo si effettua, in sede di canale assistito, utilizzando l'**Allegato 2/C**, che, ai fini di quanto previsto all'art. 31, costituisce parte integrante dell'Archivio di Conservazione Digitale a Norma.

Art. 15 (Aumenti e Riduzioni dei valori delle fasce) - Vengono previste, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati nell'Allegato 1, i seguenti casi di aumento e riduzione.

Aumenti:

Ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.M., le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 1 subiscono, nei valori minimi e

massimi, un aumento fino ad un massimo del 20%.

Riduzioni:

Nel caso in cui il Contratto è assistito, giusta accordo tra le parti, da Garanzie collaterali, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 1, dopo averne calcolato l'aumento di cui sopra, subiscono le seguenti diminuzioni dei valori massimi:

- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico, sostitutivi del solo Deposito Cauzionale (a copertura danni ed a prima richiesta): riduzione del 1%;
- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico del pagamento di almeno 12 mensilità di canone (o di tutte le mensilità per i Contratti di durata inferiore ai 12 mesi): riduzione del 4%;
- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico che comprenda entrambe le fattispecie di cui sopra: riduzione del 5%;
- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico a copertura dei danni (sostitutiva del Deposito Cauzionale), del pagamento di almeno 12 mensilità di canone (o di tutte le mensilità per i Contratti di durata inferiore ai 12 mesi) e delle eventuali spese legali da sostenere per l'adempimento delle clausole contrattuali: riduzione del 7%.

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato incoraggiano la prestazione di garanzie collaterali, in sostituzione dell'immobilizzazione di somme di denaro da parte dell'inquilino.

Art. 16 (Fattispecie di esigenze di transitorietà – Art. 2 co. 4 D.M.) - Vengono individuate le seguenti fattispecie standard di transitorietà a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari

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

- 1) lavoro (trasferimento temporaneo) con successivo rientro;
- 2) matrimonio, unione civile o convivenza more uxorio del proprietario o dei figli;
- 3) rientro dall'estero;

- 4) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, apprendistato o formazione professionale;
- 5) cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- 6) altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- 1) se residente in altro Comune, contratto di lavoro a termine o a tempo determinato, o esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali;
- 2) previsioni di trasferimento in altro Comune, al termine del Contratto, per ragioni di lavoro o per ricerca di differenti soluzioni occupazionali;
- 3) se residente in altro Comune, necessità di cure o assistenza per sé o familiari;
- 4) acquisto di un'abitazione che si renda disponibile solo al termine del Contratto;
- 5) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- 6) campagna elettorale;
- 7) altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

Le esigenze di transitorietà devono essere provate con apposita documentazione da allegare al Contratto.

E' sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

Art. 17 (*Esigenze di transitorietà non standard o non documentabili – casi di assistenza bilaterale obbligatoria - Art. 2 co. 5 D.M.*) – I Contratti di natura Transitoria motivati sulla base di fattispecie non previste dall'articolo precedente, o difficilmente documentabili, sono obbligatoriamente stipulati a mezzo del canale assistito, con il supporto dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo.

Del supporto fornito si dà atto nel Contratto sottoscritto tra le parti.

Art. 18 (*Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 2 co. 8 D.M.*) - Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista all'articolo 2, comma 8, del D.M., anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e la consegna del modello **Allegato 3/A** al presente Accordo (Attestazione Unilaterale), ovvero, ove richiesto, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello **Allegato 3/B** al presente Accordo (Attestazione Bilaterale) o del Verbale di Accordo di cui al Regolamento Allegato E al D.M. (**Allegato 8**). Tali documenti, ai fini di quanto previsto all'art. 31, costituiscono parte integrante dell'Archivio di Conservazione Digitale a Norma.

**PARTE TERZA
CONTRATTI PER STUDENTI
UNIVERSITARI**

*(art. 5 co. 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 del D.M.
16/01/2017)*

Art. 19 (*Ambito di Applicazione – Art. 3 co. 1 D.M.*) – Il territorio oggetto del presente Accordo, come definito dall'articolo 2, è sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, di Istituti di istruzione superiore, disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 1592, e dalla L. 21/12/1999, n. 508.

Pertanto, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.M., possono essere stipulati Contratti a Canone Concordato (del tipo regolamentato dalla presente Parte Terza), per esigenze di studenti iscritti a Corsi di Laurea o di formazione post-Laurea (quali Master, Dottorati, Specializzazioni o Perfezionamenti) nel territorio di cui all'articolo 2.

Art. 20 (*Tipologie di Conduttori – Art. 3 co. 1 D.M.*) Possono assumere la qualifica di conduttori dei Contratti regolati dalla presente Parte Terza:

- il singolo Studente residente fuori dal territorio di cui all'articolo 2;

- gruppi di Studenti, residenti fuori dal territorio di cui all'articolo 2;
- Aziende per il Diritto allo Studio.

Art. 21 (*Durata – Art. 3 co. 1 D.M.*) – I Contratti disciplinati dalla presente Parte Terza hanno durata da sei mesi a tre anni, comunque rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta da parte del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima della scadenza.

I riferimenti del Corso frequentato, giustificanti la transitorietà insita nella locazione, sono riportati nel Contratto.

Art. 22 (*Clausole Contrattuali – Art. 3 co. 4 D.M.*) – I Contratti disciplinati dalla presente Parte Terza sono stipulati usando necessariamente le clausole contenute nel “Contratto-Tipo” in Allegato C al D.M. (**Allegato 6**).

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nel testo contrattuale del suddetto Allegato C, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Qualora le parti intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nell'Allegato C, tale scostamento, in ossequio a Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale preconstituito nel contratto-tipo.

Tali clausole aggiuntive possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'articolo 16, denominato: “Altre Clausole”.

Art. 23 (*Calcolo degli Oneri Accessori in misura forfettizzata*) – Nel caso, frequente, che i contratti di fornitura di acqua, energia e gas rimangano intestati al locatore, a causa della possibilità di continui avvicendamenti tra gli studenti, è possibile inserire all'articolo 5 del Contratto-Tipo Allegato C la previsione di un pagamento forfettizzato delle spese condominiali e dei servizi con una quota mensile pari ad 1/12 delle spese annuali sostenute nell'anno precedente per tali oneri accessori, salvo conguaglio a fine esercizio.

Rimangono a carico dei conduttori la Ta.Ri. e l'eventuale utenza telefonica e ADSL, pur se intestate al locatore.

Art. 24 (*Recesso dei Conduttori*) – Fra le cause di recesso dei conduttori per gravi motivi, come disciplinate all'articolo 9 del Contratto-Tipo Allegato C rientrano:

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

Art. 25 (*Definizione del Canone Concordato – Art. 3 co. 2 D.M.*) - Ai fini della determinazione del canone locativo si utilizza la metodologia dell'art. 10, utilizzando i criteri e lo scoring degli Allegati 2/A e 2/B. Il calcolo si effettua, in sede di canale assistito, utilizzando l'**Allegato 2/C**, che, ai fini di quanto previsto all'art. 31, costituisce parte integrante dell'Archivio di Conservazione Digitale a Norma.

Art. 26 (*Aumenti e Riduzioni dei valori delle fasce – Art. 3 co. 2 D.M.*) – Ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del D.M, vengono previste, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati nell'Allegato 1, i seguenti casi di aumento e riduzione.

Aumenti:

Solo per gli immobili di cui all'articolo 1, comma 2, lett. a), della Legge, (ovvero quelli vincolati ai sensi della L. 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e per tutti quelli tutelati dal D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale;

Riduzioni:

Nel caso in cui il Contratto è assistito, giusta accordo tra le parti, da Garanzie collaterali, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 1, subiscono le seguenti diminuzioni dei valori massimi.

- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico, sostitutivi del solo Deposito Cauzionale (a copertura danni ed a prima richiesta): riduzione del 1%;
- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico del pagamento di almeno

12 mensilità di canone (o di tutte le mensilità per i Contratti di durata inferiore ai 12 mesi): riduzione del 4%;

- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico che comprenda entrambe le fattispecie di cui sopra: riduzione del 5%;
- Per garanzia fideiussoria o copertura con Piano Mutualistico a copertura dei danni (sostitutiva del Deposito Cauzionale), del pagamento di almeno 12 mensilità di canone (o di tutte le mensilità per i Contratti di durata inferiore ai 12 mesi) e delle eventuali spese legali da sostenere per l'adempimento delle clausole contrattuali: riduzione del 7%.

Tali garanzie sono valide anche se prestate dai genitori degli studenti o da terzi. Le Organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato incoraggiano la prestazione di garanzie collaterali, in sostituzione dell'immobilizzazione di somme di denaro da parte degli studenti.

Art. 27 (*Locazione parziale – casi di assistenza bilaterale obbligatoria*) – La locazione dell'Alloggio per porzioni o per stanze, oltre a rispettare i criteri di cui all'articolo 8, dovrà rispettare i seguenti requisiti dimensionali minimi di superficie netta mutuati dal punto 8.1 dell'Allegato A al D.M. M.I.U.R. 7 febbraio 2011, n. 27:

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

Nel caso di alloggio difforme dai suddetti parametri, per il quale sia intenzione dello studente o del gruppo di studenti procedere comunque alla locazione, essa è obbligatoriamente stipulata a mezzo del canale assistito, con il supporto dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo.

Del supporto fornito si dà atto nel Contratto sottoscritto tra le parti.

Art. 28 (*Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 3 co. 5 D.M.*) - Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista

all'articolo 3, comma 5, del D.M., anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e la consegna del modello **Allegato 3/A** al presente Accordo (Attestazione Unilaterale), ovvero, ove richiesto, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello **Allegato 3/B** al presente Accordo (Attestazione Bilaterale) o del Verbale di Accordo di cui al Regolamento Allegato E al D.M. (**Allegato 8**). Tali documenti, ai fini di quanto previsto all'art. 31, costituiscono parte integrante dell'Archivio di Conservazione Digitale a Norma.

Gli studenti conduttori iscritti ad un'Associazione Studentesca sottoscrittrice del presente Accordo hanno diritto di ottenere dal locatore l'Attestazione di cui al comma precedente, al fine di trasmetterla all'Associazione stessa per gli eventuali controlli.

PARTE QUARTA ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Art. 29 (*Grande Proprietà Immobiliare – Art. 1 co. 5 D.M.*) - Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio di cui all'articolo 2, di proprietà di compagnie assicurative, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici e soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, i canoni sono definiti in base ad appositi "Accordi Integrativi" o "Accordi di Comparto" fra la/le proprietà interessata/e e le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale o comunque firmatarie del presente Accordo locale.

Ai fini di quanto previsto dal comma precedente, per "soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari" sono da intendersi quelli aventi in capo più di cinquanta unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale di Roma Capitale, o più di cento

anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale.

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

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

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

PARTE QUINTA NORME FINALI

Art. 30 (*Calcolo del canone massimo per il Social Housing - Art. 2 co. 3 D.M. Infrastrutture 22/04/2008*) - Le modalità di calcolo del canone di cui agli artt. 4, 6 e 10 del presente Accordo costituiscono anche la base per il calcolo del livello massimo del canone dell'alloggio sociale (come definito dall'articolo 1, comma 2, del D.M. Infrastrutture 22/04/2008).

Le agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore nell'ambito del sistema di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) costituiscono elemento oggettivo che determina, ai sensi dell'articolo 1, comma 7, del D.M., una riduzione del canone massimo, per importo corrispondente alle suddette agevolazioni.

Art. 31 (*Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale - Art. 6 D.M.*) - Per l'attivazione della procedura prevista dall'articolo 6 del D.M., dall'articolo 14 del Contratto-Tipo Allegato A al D.M., dall'articolo 16 del Contratto-Tipo Allegato B al D.M., e dall'articolo 15 del Contratto-Tipo Allegato C al D.M., si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E al D.M. (**Allegato 8**).

In caso di richiesta di attivazione della Commissione, le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo, e quelle successivamente aderenti, scelgono il proprio negoziatore tra una

terna di esperti tecnici immobiliari estimativi indicata, a richiesta, dal CNCPE.

Art. 32 (*Integrità e Univocità del data-base documentale delle organizzazioni*) - In considerazione della valenza delle Attestazioni di Rispondenza all'attribuzione delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 5 del D.M., le organizzazioni firmatarie del presente Accordo adottano, a propria tutela ed a tutela della fede pubblica legata all'attribuzione delle agevolazioni di cui all'articolo 5 D.M., accorgimenti tecnici volti a salvaguardare la verificabilità delle Attestazioni e dei calcoli ad esse sottesi, la loro riferibilità ad un univoco Contratto e la loro integrità nel tempo.

Ciascuna Organizzazione potrà pertanto adottare una o più misure giudicate adatte al raggiungimento di quanto al comma precedente, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- creazione della Scheda Calcolo (per i Contratti Assistiti) e delle Attestazioni in forma di "Documenti Informatici" ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD - D. Lgs. 82/2005), in PFD/A nativi, firmati digitalmente dall'Organizzazione emittente, e muniti di un QR-Code che consenta la verifica della loro autenticità, ad accesso diretto e universale ovvero ad accesso autenticato con invio di OTP;
- Conservazione Digitale a Norma presso Conservatore Accreditato AgID (server con caratteristiche almeno pari a ISO:9001), per la durata di anni 10, (eventualmente preceduta da registrazione su blockchain) di un file, anche compresso, contenente:
 - 1) il Contratto di Locazione con le firme autografe dalle parti e, se registrato in modalità cartacea presso gli Uffici Territoriali AdE, con il timbro riportante gli estremi di registrazione;
 - 2) la Scheda di Calcolo del Canone o in alternativa l'Attestazione, in forma di Documento Informatico come sopra definito;
 - 3) la Ricevuta di Registrazione del Contratto (qualora non registrato in modalità cartacea presso gli Uffici Territoriali AdE).

L'adozione di una misura ricompresa tra le precedenti o altre equipollenti, volte agli scopi

di cui al comma 1 del presente articolo, attribuisce alle Attestazioni, con piena prova nei confronti dei terzi, i requisiti di:

1. esistenza;
2. veridicità;
3. univoca riconducibilità ad un preciso Contratto di Locazione.

Art. 33 (*Monitoraggio – Art. 7, co. 4, D.M.*) – I dati relativi alle locazioni dei tre regimi pattizi di cui al presente Accordo, rilevati dalle Organizzazioni nell'ambito delle attività di stipula assistita o di rilascio delle attestazioni, e precisamente, per ciascun alloggio locato:

- il tipo di Contratto;
- la Zona come individuata nell'Allegato 1 (in forma di codice numerico);
- la superficie calpestabile;
- la superficie convenzionale;
- il canone mensile stipulato;

vengono trasmessi a Tecnoborsa trimestralmente, in forma tabellare anonima, nel pieno rispetto della legge sulla Privacy e della tutela dei dati personali ivi trattati, per la loro successiva analisi ed elaborazione:

- 1) ai fini ONMI (Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare);
- 2) ai fini del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (riferimento istituzionale previsto dalle Camere di Commercio e dai regolamenti sui mercati). Con riferimento ad esso, al raggiungimento di un campione giudicato congruo ad insindacabile giudizio di Tecnoborsa, il Listino Ufficiale si arricchirà di una apposita sezione per i valori correnti del mercato dell'area romana delle locazioni a Canone Concordato.

Tecnoborsa trasmette alle Organizzazioni rilevatrici le pubblicazioni periodiche del suddetto Listino Ufficiale.

In caso di canale assistito o di Attestazione Bilaterale, i dati devono essere trasmessi con modalità tali da evitare la duplicazione nell'elaborazione.

Le modalità di trasmissione dei dati, nonché gli accorgimenti ai fini di quanto previsto al comma precedente, sono oggetto di separati protocolli operativi che Tecnoborsa sottoscrive con le Organizzazioni rilevatrici.

Parimenti, Tecnoborsa potrà sottoscrivere accordi di monitoraggio con le altre Organizzazioni rilevatrici diverse da quelle firmatarie e aderenti al presente Accordo, al fine del maggior allargamento possibile della base di monitoraggio.

Ai fini delle attribuzioni delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 5 del D.M. in ambito comunale, ciascuna Organizzazione firmataria del presente Accordo, o ad esso aderente ai sensi dell'articolo successivo, assicura la possibilità di monitoraggio, ai sensi dell'articolo 7, comma 4, del D.M., al Dipartimento Risorse Economiche di Roma Capitale o ad Æqua Roma S.p.A., dell'esistenza e veridicità delle Attestazioni o dei calcoli del canone, a mezzo consultazione tramite QR-Code o a mezzo rilascio di credenziali specifiche per la consultazione dell'Archivio Digitale a Norma di cui all'articolo 32, ove istituito.

Tale monitoraggio entra in funzione previa sottoscrizione, a richiesta dei suddetti Uffici, di apposito Protocollo operativo.

Art. 34 (*Adesioni al presente Accordo - Clausola Interpretativa*) – Successivamente al suo deposito, il presente Accordo potrà essere sottoscritto per adesione dalle organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini firmatarie della Convenzione Nazionale o aventi rappresentatività territoriale nell'area individuata all'articolo 2, mediante Comunicazione di Adesione indirizzata al competente Assessorato di Roma Capitale e contestualmente alle Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dell'Inquilinato sottoscrittrici del presente Accordo.

* * *

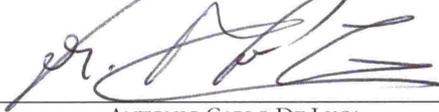
Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni ed Enti stipulanti

CONFABITARE ROMA
ASSOCIAZIONE PER LA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Il Presidente

EUGENIO ROMEY

CONFABITARE – SEDE PROVINCIALE DI ROMA

UNIONCASA – SEDE DI ROMA


ASSOCASA ROMA
ANTONIO CARLO DE LUCA
ASSOCASA ROMA
SEGRETERIA PROVINCIALE

FABIO RONGHI
Ass. Studentesca
Vento di Cambiamento Fenix
www.ventodicambiamento.it

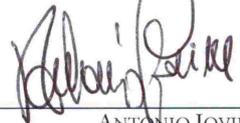
LUCA LUCCHETTI

ASSOCASA ROMA E LAZIO

VENTO DI CAMBIAMENTO - FENIX

ASUM - ASSOCIAZIONE STUDENTI-LAUREATI
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI GUGLIELMO MARCONI

DOMENICO BRASCA

CNCPE - COORDINAMENTO NAZIONALE
DELLE COMMISSIONI PROVINCIALI ESPROPRI

ANTONIO IOVINE

TECNOBORSA – CONSORZIO PER LO SVILUPPO
DEL MERCATO IMMOBILIARE – S.C.P.A.
TECNOBORSA S.C.P.A.
Il Direttore

ETTORE TROIANI

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1: Aree Omogenee e relative fasce di oscillazione del canone.

Allegato 1/A: Dettaglio delle Aree Omogenee di Ostia Antica e Ostia Lido.

Allegato 2/A: Criteri di individuazione del canone effettivo.

Allegato 2/B: Parametri di scoring dell'Alloggio.

Allegato 2/C: Scheda di Calcolo del Canone (canale assistito).

Allegato 3/A: Attestazione di Rispondenza Unilaterale.

Allegato 3/B: Attestazione di Rispondenza Bilaterale.

Allegato 4: Contratto-Tipo Allegato A al D.M. 16/01/2017.

Allegato 5: Contratto-Tipo Allegato B al D.M. 16/01/2017.

Allegato 6: Contratto-Tipo Allegato C al D.M. 16/01/2017.

Allegato 7: Tabella Oneri Accessori Allegato D al D.M. 16/01/2017.

Allegato 8: Regolamento Allegato E al D.M. 16/01/2017.

Allegato 1

Aree Omogenee e Fasce di Oscillazione del Canone

N.	Fascia	ZONE DI PREGIO IN TESSUTO URBANO PREVALENTEMENTE STORICO	Codice Zona OMI	MIN	MAX	A		B		C	
						Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
1	B	TESTACCIO (PIAZZA S.MARIA LIBERATRICE)	B1	10,65	17,80	10,65	13,35	13,36	15,50	15,51	17,80
2	B	SAN SABA (PIAZZA G.L. BERNINI)	B2	10,65	22,80	10,65	13,35	13,36	19,10	19,11	22,80
3	B	CELIO (VIA CLAUDIA)	B3	10,65	22,80	10,65	13,35	13,36	19,10	19,11	22,80
4	B	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	B4	12,75	26,60	12,75	15,55	15,56	22,20	22,21	26,60
5	B	AVENTINO (RIPA-VIA DI S.SABINA)	B12	12,75	26,60	12,75	15,55	15,56	22,20	22,21	26,60
6	B	SANT'ANGELO - CAMPITELLI (VIA DEL PORTICO D'OTTAVIA)	B13	12,75	26,60	12,75	15,55	15,56	22,20	22,21	26,60
7	B	TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	B14	12,75	26,60	12,75	15,55	15,56	22,20	22,21	26,60
8	B	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	B15	12,75	26,60	12,75	15,55	15,56	22,20	22,21	26,60
9	B	SALLUSTIANO-CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	B17	12,75	26,60	12,75	15,55	15,56	22,20	22,21	26,60
10	B	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	B18	7,15	15,90	7,15	9,35	9,36	13,30	13,31	15,90
11	B	LUDOVISI (VIA VENETO)	B25	12,75	26,60	12,75	15,55	15,56	22,20	22,21	26,60
12	B	VIMINALE (VIA TORINO)	B29	10,65	22,80	10,65	13,35	13,36	19,10	19,11	22,80
13	B	CENTRO STORICO: TRIDENTE (CAMPO MARZIO, COLONNA, PIGNA, TREVI)	B31	12,75	31,70	12,75	18,45	18,46	26,40	26,41	31,70
14	B	CENTRO STORICO: CORSO VITTORIO (PONTE, PARIONE, REGOLA, S.EUSTACHIO)	B32	12,75	29,10	12,75	17,05	17,06	24,30	24,31	29,10
15	C	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	C1	10,65	24,00	10,65	13,95	13,96	19,10	19,11	24,00
16	C	SALARIO (VIA NIZZA)	C2	10,65	23,90	10,65	13,90	13,91	19,00	19,01	23,90
17	C	PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO)	C3	10,65	23,90	10,65	13,90	13,91	19,00	19,01	23,90
18	C	NOMENTANO TORLONIA (PIAZZA GALENO)	C4	10,65	24,00	10,65	13,95	13,96	19,10	19,11	24,00
19	C	CAVALLEGGERI (VIA DELLE FORNACI)	C16	6,25	14,70	6,25	8,55	8,56	12,20	12,21	14,70
20	C	PRATI (VIA COLA DI RIENZO)	C40	10,65	22,20	10,65	12,95	12,96	18,60	18,61	22,20
21	C	DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)	C41	10,65	22,20	10,65	12,95	12,96	18,60	18,61	22,20
22	C	SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE)	C46	10,65	23,90	10,65	14,05	14,06	20,10	20,11	23,90
23	C	FLAMINIO (VIA G. RENI)	C49	10,65	22,20	10,65	12,95	12,96	18,60	18,61	22,20
24	C	FLAMINIO PORTA DEL POPOLO (PIAZZA DELLA MARINA)	C50	12,75	23,80	12,75	14,95	14,96	21,46	21,47	23,80

N.	Fascia	ZONE DI PREGIO IN TESSUTO URBANO MODERNO O NON PREVALENTEMENTE STORICO	Codice Zona OMI	MIN	MAX	A		B		C	
						Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
25	C	MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)	C12	6,20	16,15	6,20	9,90	9,91	14,15	14,16	16,15
26	C	BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	C17	6,20	12,95	6,20	8,30	8,31	11,95	11,96	12,95

27	C	PONTE MILVIO-FARNESINA (VIA DELLA FARNESINA)	C19	8,90	18,05	8,90	11,50	11,51	16,45	16,46	18,05
28	C	VIGNA CLARA (VIA DI VIGNA STELLUTI)	C42	8,90	15,65	8,90	9,90	9,91	14,15	14,16	15,65
29	C	CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	C44	8,90	18,25	8,90	11,20	11,21	15,95	15,96	18,25
30	C	BALDUINA BELSITO (PIAZZA MADONNA DEL CENACOLO)	C47	6,40	14,45	6,40	8,40	8,41	12,05	12,06	14,45
31	C	COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA)	C52	8,90	15,50	8,90	9,90	9,91	14,10	14,11	15,50
32	D	EUR (VIALE EUROPA)	D29	7,10	16,35	7,10	10,60	10,61	15,25	15,26	16,35
33	E	CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI)	E30	7,20	12,30	7,20	8,00	8,01	11,45	11,46	12,30
34	E	AXA (VIA ARISTOFANE)	E84	6,50	11,35	6,50	8,10	8,11	10,15	10,16	11,35
35	E	OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)	E97	7,20	13,60	7,20	9,00	9,01	12,65	12,66	13,60

N.	Fascia	ZONE SEMICENTRALI	Codice Zona OMI	MIN	MAX	A		B		C	
						Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
36	C	SAN LORENZO (VIA DEI SABELLI)	C5	4,50	13,75	4,50	8,20	8,21	11,75	11,76	13,75
37	C	APPIO VILLA FIORELLI (VIA TARANTO)	C7	6,20	14,25	6,20	8,00	8,01	11,45	11,46	14,25
38	C	APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	C8	6,20	14,10	6,20	8,00	8,01	11,40	11,41	14,10
39	C	APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO)	C9	6,20	15,65	6,20	8,70	8,71	12,45	12,46	15,65
40	C	GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	C10	6,20	13,50	6,20	8,30	8,31	11,90	11,91	13,50
41	C	MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)	C11	6,20	13,45	6,20	8,30	8,31	11,95	11,96	13,45
42	C	MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)	C13	6,20	12,95	6,20	8,30	8,31	11,95	11,96	12,95
43	C	AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)	C14	5,10	12,80	5,10	8,20	8,21	11,70	11,71	12,80
44	C	AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)	C15	6,20	15,65	6,20	8,50	8,51	12,15	12,16	15,65
45	C	CIPRO (VIA ANGELO EMO)	C18	6,40	13,65	6,40	8,50	8,51	12,15	12,16	13,65
46	C	SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)	C21	6,20	15,65	6,20	9,90	9,91	14,15	14,16	15,65
47	C	BATTERIA NOMENTANA-LANCIANI (VIA COSTANTINO MAES)	C22	6,20	14,65	6,20	9,60	9,61	13,75	13,76	14,65
48	C	BOLOGNA (VIA LIVORNO)	C24	6,60	15,15	6,60	9,80	9,81	13,95	13,96	15,15
49	C	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DE COUBERTIN)	C26	6,20	14,00	6,20	9,10	9,11	13,00	13,01	14,00
50	C	PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI)	C27	8,90	16,00	8,90	10,20	10,21	14,60	14,61	16,00
51	C	CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE)	C29	4,30	12,40	4,30	6,40	6,41	9,10	9,11	12,40
52	C	PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO)	C30	4,50	13,25	4,50	7,40	7,41	10,65	10,66	13,25
53	C	MARCO POLO (VIALE MARCO POLO)	C31	6,20	15,15	6,20	8,30	8,31	11,95	11,96	15,15
54	C	OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)	C32	6,20	12,60	6,20	7,80	7,81	11,10	11,11	12,60
55	C	AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)	C35	6,20	12,95	6,20	8,30	8,31	11,95	11,96	12,95
56	C	CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO)	C38	4,20	12,05	4,20	6,50	6,51	9,25	9,26	12,05
57	C	TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI)	C43	8,90	16,50	8,90	10,50	10,51	15,00	15,01	16,50
58	C	NOCETTA (VIA DELLA NOCETTA)	C45	4,50	12,75	4,50	6,60	6,61	9,45	9,46	12,75
59	C	TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	C48	6,20	13,50	6,20	8,20	8,21	11,80	11,81	13,50
60	C	APPIO LATINO (VIA LATINA)	C51	6,20	13,45	6,20	8,30	8,31	11,95	11,96	13,45

N.	Fascia	ZONE DELLA CINTURA SEMICENTRO-PERIFERIA	Codice Zona OMI	MIN	MAX	A		B		C	
						Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
61	D	PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)	D1	4,15	11,00	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	11,00
62	D	TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)	D2	4,45	12,00	4,45	5,80	5,81	8,30	8,31	12,00
63	D	SAN PAOLO (VIA TULLIO LEVI CIVITA)	D5	5,35	12,70	5,35	7,60	7,61	10,80	10,81	12,70
64	D	PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA)	D7	6,15	12,90	6,15	8,40	8,41	11,10	11,11	12,90
65	D	MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA)	D8	5,35	11,80	5,35	6,50	6,51	9,20	9,21	11,80
66	D	COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI)	D9	6,15	12,70	6,15	8,40	8,41	12,10	12,11	12,70
67	D	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	D11	5,35	13,00	5,35	8,00	8,01	11,60	11,61	13,00
68	D	VALMELAINA-TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)	D12	4,75	12,90	4,75	7,40	7,41	10,60	10,61	12,90
69	D	CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)	D14	4,15	11,50	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	11,50
70	D	ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO)	D15	7,05	15,90	7,05	9,80	9,81	13,90	13,91	15,90
71	D	PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)	D16	4,20	12,40	4,20	6,40	6,41	9,20	9,21	12,40
72	D	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	D17	4,15	11,30	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	11,30
73	D	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	D18	4,15	11,00	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	11,00
74	D	CINECITTA` DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	D19	4,15	11,80	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	11,80
75	D	CINECITTA` LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU)	D20	4,15	10,60	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	10,60
76	D	APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)	D21	4,15	12,30	4,15	6,70	6,71	9,50	9,51	12,30
77	D	STATUARIO-CAPANNELLE (VIA DEL CALICE)	D22	3,85	12,30	3,85	6,50	6,51	9,20	9,21	12,30
78	D	QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI)	D23	5,95	15,90	5,95	9,30	9,31	13,90	13,91	15,90
79	D	PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)	D24	4,45	12,00	4,45	6,60	6,61	9,80	9,81	12,00
80	D	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	D26	4,15	10,50	4,15	6,40	6,41	9,10	9,11	10,50
81	D	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	D27	5,95	13,70	5,95	8,30	8,31	11,90	11,91	13,70
82	D	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	D28	6,15	13,70	6,15	8,30	8,31	11,90	11,91	13,70
83	D	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	D30	5,35	12,90	5,35	8,00	8,01	11,40	11,41	12,90
84	D	CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)	D31	7,30	14,50	7,30	9,20	9,21	13,10	13,11	14,50
85	D	FONTE MERAVIGLIOSA-ARDEATINO MILLEVOI (VIA STEFANO GRADI)	D32	6,10	16,50	6,10	9,80	9,81	14,00	14,01	16,50
86	D	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	D34	5,90	15,00	5,90	9,20	9,21	13,20	13,21	15,00
87	D	GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA)	D36	5,50	16,00	5,50	9,70	9,71	13,80	13,81	16,00
88	D	APPIA ANTICA (VIA DI TOR CARBONE)	D37	7,90	16,90	7,90	9,80	9,81	14,10	14,11	16,90
89	D	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	D38	7,05	16,10	7,05	9,80	9,81	13,90	13,91	16,10
90	D	PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)	D45	5,35	12,30	5,35	6,80	6,81	10,20	10,21	12,30
91	D	CONCA D'ORO (VIA VAL DI LANZO)	D46	5,35	13,00	5,35	8,00	8,01	11,40	11,41	13,00
92	D	SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA)	D47	5,35	13,00	5,35	8,00	8,01	11,40	11,41	13,00
93	D	PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA)	D48	4,15	12,00	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	12,00
94	D	CASAL BRUCIATO (VIA C. FACCHINETTI)	D49	4,15	11,50	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	11,50
95	D	CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI)	D52	4,15	10,60	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	10,60
96	D	QUADRARO (VIA DEI QUINTILI)	D53	4,45	11,80	4,45	6,20	6,21	8,90	8,91	11,80
97	D	ARCO DI TRAVERTINO - TOR FISCALE (VIA DEMETRIADE)	D54	6,15	13,20	6,15	8,20	8,21	11,70	11,71	13,20
98	D	NOMENTANO KANT (VIALE KANT)	D57	4,15	11,00	4,15	6,70	6,71	9,60	9,61	11,00
99	D	PODERE ROSA (VIA DIEGO FABBRI)	D58	4,15	10,10	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	10,10

100	D	CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI)	D59	4,15	11,80	4,15	6,70	6,71	9,60	9,61	11,80
101	D	COLLI ANIENE-VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)	D61	4,15	10,10	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	10,10
102	D	TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)	D63	4,15	10,10	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	10,10
103	D	TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)	D64	4,15	10,50	4,15	6,50	6,51	9,20	9,21	10,50
104	D	TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA)	D66	4,35	11,00	4,35	6,50	6,51	9,20	9,21	11,00
105	D	CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)	D68	8,85	16,80	8,85	11,10	11,11	15,50	15,51	16,80
106	D	MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI)	D69	8,85	16,40	8,85	11,10	11,11	15,10	15,11	16,40
107	D	PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO)	D70	4,50	13,70	4,50	7,10	7,11	10,10	10,11	13,70
108	D	NUOVO SALARIO-PRATI FISCALI (VIA MONTE CERVIALTO)	D71	5,10	13,40	5,10	8,30	8,31	11,80	11,81	13,40
109	D	CORVIALE (VIA MARINO MAZZACURATI)	D72	4,50	9,10	4,50	6,40	6,41	8,10	8,11	9,10
110	D	CASSETTA MATTEI (VIA DEGLI ADIMARI)	D73	4,45	10,60	4,45	6,40	6,41	9,10	9,11	10,60
111	D	TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)	D74	4,15	10,80	4,15	6,20	6,21	8,90	8,91	10,80
112	D	BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA)	D75	4,15	9,40	4,15	6,20	6,21	8,90	8,91	9,40
113	D	PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)	D76	4,15	10,80	4,15	6,20	6,21	8,90	8,91	10,80
114	D	AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)	D77	6,15	13,20	6,15	8,30	8,31	11,90	11,91	13,20
115	D	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	D78	7,05	15,00	7,05	9,50	9,51	13,60	13,61	15,00
116	D	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	D79	6,15	11,80	6,15	8,00	8,01	11,40	11,41	11,80
117	D	TORRINO NORD-CITTA' D'EUROPA (VIA DELLE COSTELLAZIONI)	D80	6,15	15,30	6,15	8,00	8,01	11,40	11,41	15,30
118	D	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	D81	6,15	11,30	6,15	8,00	8,01	10,10	10,11	11,30
119	D	MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)	D82	4,45	11,50	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	11,50

N.	Fascia	ZONE PERIFERICHE E SUBURBANE	Codice Zona OMI	MIN	MAX	A		B		C	
						Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
120	E	TORRE MAURA (VIA WALTER TOBAGI)	E3	3,55	10,40	3,55	6,50	6,51	9,20	9,21	10,40
121	E	TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO)	E7	3,55	11,00	3,55	5,80	5,81	8,30	8,31	11,00
122	E	MONTESPACCATO (VIA CORNELIA)	E8	6,15	12,00	6,15	7,70	7,71	10,80	10,81	12,00
123	E	TOR CERVARA-PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA)	E9	4,45	10,80	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,80
124	E	MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	E10	3,55	9,60	3,55	5,60	5,61	8,00	8,01	9,60
125	E	GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI)	E11	3,55	9,90	3,55	5,60	5,61	8,00	8,01	9,90
126	E	CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)	E12	3,55	11,30	3,55	5,60	5,61	8,00	8,01	11,30
127	E	FONTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE)	E13	3,55	11,50	3,55	5,70	5,71	8,20	8,21	11,50
128	E	TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO)	E14	4,45	11,00	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	11,00
129	E	TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)	E15	3,55	9,60	3,55	5,70	5,71	8,20	8,21	9,60
130	E	CASTEL GIUBILEO-BEL POGGIO (VIA CASTORANO)	E16	4,45	10,80	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,80
131	E	OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)	E17	4,45	10,80	4,45	5,60	5,61	8,00	8,01	10,80
132	E	GROTTAROSSA-SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY)	E18	5,85	13,90	5,85	7,30	7,31	11,05	11,06	13,90
133	E	BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)	E19	3,55	8,90	3,55	5,70	5,71	8,20	8,21	8,90
134	E	SPINACETO-TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	E21	4,45	10,10	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,10
135	E	ACQUA VERGINE(PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO,MONFORTANI)	E22	3,55	9,60	3,55	5,70	5,71	8,20	8,21	9,60
136	E	SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)	E23	3,55	9,10	3,55	5,60	5,61	8,00	8,01	9,10

137	E	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	E24	4,45	11,00	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	11,00
138	E	PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)	E25	4,45	9,60	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	9,60
139	E	LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)'	E26	4,45	10,40	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,40
140	E	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	E27	4,45	10,10	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,10
141	E	TORRE GAIA-VILLAGGIO BREDA (VIA DI GROTTI CELONI)	E28	3,85	9,00	3,85	5,60	5,61	8,00	8,01	9,00
142	E	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)	E31	4,15	10,10	4,15	6,40	6,41	9,20	9,21	10,10
143	E	ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)	E33	4,15	11,00	4,15	6,40	6,41	9,20	9,21	11,00
144	E	ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFARATA)	E38	4,45	10,00	4,45	6,30	6,31	8,90	8,91	10,00
145	E	CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI)	E39	4,45	10,00	4,45	6,30	6,31	8,90	8,91	10,00
146	E	COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)	E40	4,45	12,90	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	12,90
147	E	FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI)	E41	4,45	10,80	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,80
148	E	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	E42	5,05	10,50	5,05	8,00	8,01	9,60	9,61	10,50
149	E	VIGNE NUOVE-PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	E47	4,75	13,20	4,75	6,70	6,71	9,50	9,51	13,20
150	E	OSTERIA DEL CURATO-LUCREZIA ROMANA (VIA DELLE CAPANNELLE)	E49	3,55	12,30	3,55	5,70	5,71	8,20	8,21	12,30
151	E	SETTEBAGNI (VIA S. ANTONIO DA PADOVA)	E50	4,45	10,10	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,10
152	E	CASAL BOCCONE - BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)	E51	4,45	13,20	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	13,20
153	E	PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)	E53	3,55	9,90	3,55	5,70	5,71	8,20	8,21	9,90
154	E	TORRICOLA (VIA DI TORRICOLA)	E61	4,65	15,60	4,65	5,60	5,61	8,00	8,01	15,60
155	E	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	E62	4,45	11,00	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	11,00
156	E	SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)	E64	3,55	8,00	3,55	5,30	5,31	7,60	7,61	8,00
157	E	FIORANELLO (VIA DI FIORANELLO)	E65	4,45	11,00	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	11,00
158	E	VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO)	E66	4,70	12,90	4,70	6,60	6,61	9,40	9,41	12,90
159	E	PIANA DEL SOLE - FIERA DI ROMA (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	E71	3,85	10,10	3,85	5,60	5,61	8,00	8,01	10,10
160	E	CASTEL DI GUIDO-MALAGROTTA (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	E72	5,15	9,10	5,15	6,70	6,71	8,10	8,11	9,10
161	E	MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)	E73	5,15	9,60	5,15	6,80	6,81	8,30	8,31	9,60
162	E	CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DELLA CECCHIGNOLA)	E75	5,55	12,30	5,55	7,60	7,61	11,00	11,01	12,30
163	E	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	E77	4,15	9,50	4,15	5,80	5,81	8,60	8,61	9,50
164	E	ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA)	E78	4,35	9,20	4,35	5,80	5,81	8,30	8,31	9,20
165	E	OSTERIA NUOVA-CASACCIA (VIA ANGUILLARESE)	E79	3,55	7,80	3,55	4,80	4,81	6,90	6,91	7,80
166	E	VITINIA (VIA SARSINA)	E81	5,15	10,40	5,15	6,50	6,51	9,30	9,31	10,40
167	E	ACILIA NUOVA-MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)	E83	6,05	11,00	6,05	6,90	6,91	9,90	9,91	11,00
168	E	DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI)	E87	5,15	9,60	5,15	6,00	6,01	8,60	8,61	9,60
169	E	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	E88	6,05	11,30	6,05	7,10	7,11	10,10	10,11	11,30
170	E	TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7)	E89	4,15	7,70	4,15	4,90	4,91	6,90	6,91	7,70
171	E	STAGNI DI OSTIA-LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)	E92	5,55	10,70	5,55	7,00	7,01	10,00	10,01	10,70
172	E	INFERNETTO (VIA ERMANNINO WOLF FERRARI)	E94	5,55	11,40	5,55	7,30	7,31	10,40	10,41	11,40
173	E	SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO)	E96	4,75	9,10	4,75	5,70	5,71	8,20	8,21	9,10
174	E	MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)	E98	6,05	10,40	6,05	6,90	6,91	9,30	9,31	10,40
175	E	CASAL MONASTERO (VIA BELMONTE IN SABINA)	E101	4,45	10,40	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,40
176	E	BOCCEA QUARTACCIO (VIA ANDERSEN)	E105	3,55	11,80	3,55	5,80	5,81	8,30	8,31	11,80
177	E	CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)	E113	3,55	10,80	3,55	5,60	5,61	8,00	8,01	10,80
178	E	OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)	E114	3,55	10,40	3,55	5,60	5,61	8,00	8,01	10,40

179	E	SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)	E115	3,55	9,90	3,55	5,60	5,61	8,00	8,01	9,90
180	E	LA CINQUINA-BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)	E123	4,45	10,10	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,10
181	E	CASALOTTI PANTAN MONASTERO (VIA DI CASAL SELCE)	E125	4,45	9,20	4,45	5,60	5,61	7,70	7,71	9,20
182	E	CASILINO DUE TORRI-VILLAVERDE (VIA DEGAS)	E127	3,55	9,00	3,55	5,70	5,71	8,00	8,01	9,00
183	E	VERMICINO (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	E128	3,85	9,90	3,85	5,80	5,81	8,30	8,31	9,90
184	E	LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI)	E132	4,45	10,50	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,50
185	E	TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)	E138	3,55	9,40	3,55	5,70	5,71	8,20	8,21	9,40
186	E	TOR BELLA MONACA-VALLE FIORITA-DUE LEONI (VIA ACQUARONI)	E139	3,55	9,10	3,55	5,70	5,71	8,20	8,21	9,10
187	E	TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA)	E140	3,55	9,60	3,55	5,60	5,61	8,00	8,01	9,60
188	E	CINECITTA` EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA)	E141	4,45	11,30	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	11,30
189	E	TOR VERGATA UNIVERSITA` - PASSO LOMBARDO (VIA DI PASSO LOMBARDO)	E143	3,85	11,50	3,85	5,80	5,81	8,30	8,31	11,50
190	E	ROMANINA (VIA SCIMONELLI)	E144	3,65	11,30	3,65	5,60	5,61	8,00	8,01	11,30
191	E	ANAGNINA VALLE MARCIANA - FOSSO SANT`ANDREA (VIA DEL FOSSO DI SANT`ANDREA)	E145	3,65	10,60	3,65	5,60	5,61	8,60	8,61	10,60
192	E	MORENA GASPERINA (VIA CROPANI)	E146	3,65	11,00	3,65	5,60	5,61	8,00	8,01	11,00
193	E	GREGNA SANT`ANDREA (VIA PIETRO CROSTAROSA)	E147	3,65	11,30	3,65	5,60	5,61	8,00	8,01	11,30
194	E	PISANA - PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE,VIA USINI)	E156	3,55	8,50	3,55	5,30	5,31	7,50	7,51	8,50
195	E	CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA)	E157	4,45	11,00	4,45	6,40	6,41	9,30	9,31	11,00
196	E	DIVINO AMORE - FALCOGNANA (VIA DEI CASALI DI PORTA MEDAGLIA)	E158	4,45	9,90	4,45	6,40	6,41	9,00	9,01	9,90
197	E	LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA)	E159	4,45	10,00	4,45	6,40	6,41	9,10	9,11	10,00
198	E	TRAGLIATELLA (VIA PIOSSASCO)	E160	3,25	7,60	3,25	4,30	4,31	6,10	6,11	7,60
199	E	VALLE MURICANA - MONTE PIETRA PERTUSA (VIA DI VALLE MURICANA)	E162	4,45	10,00	4,45	6,40	6,41	9,10	9,11	10,00
200	E	LUNGHEZZA - CASTELVERDE - FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)	E165	3,55	9,60	3,55	5,70	5,71	8,20	8,21	9,60
201	E	CORCOLLE - SAN VITTORINO (VIA SANT`ELPIDIO AL MARE)	E166	3,55	8,50	3,55	5,30	5,31	7,60	7,61	8,50
202	E	PRENESTINO COLLE DEL SOLE - LAGO REGILLO (VIA OLLOLAI)	E168	3,55	8,60	3,55	5,60	5,61	7,90	7,91	8,60
203	E	COLLE MATTIA - FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	E170	4,35	8,90	4,35	5,60	5,61	8,00	8,01	8,90
204	E	CASALOTTI VALLE SANTA (VIA VENDRAMINI)	E171	3,55	8,70	3,55	5,60	5,61	8,00	8,01	8,70
205	E	ROMANINA TOR VERGATA (VIA BERNARDINO ALIMENA)	E179	3,55	10,80	3,55	5,60	5,61	8,00	8,01	10,80
206	E	PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE)	E181	5,15	10,10	5,15	6,30	6,31	9,00	9,01	10,10
207	E	MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO)	E184	6,85	13,40	6,85	8,40	8,41	12,00	12,01	13,40
208	E	FORTE LAURENTINA (VIA EDOARDO AMALDI)	E185	4,45	12,00	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	12,00

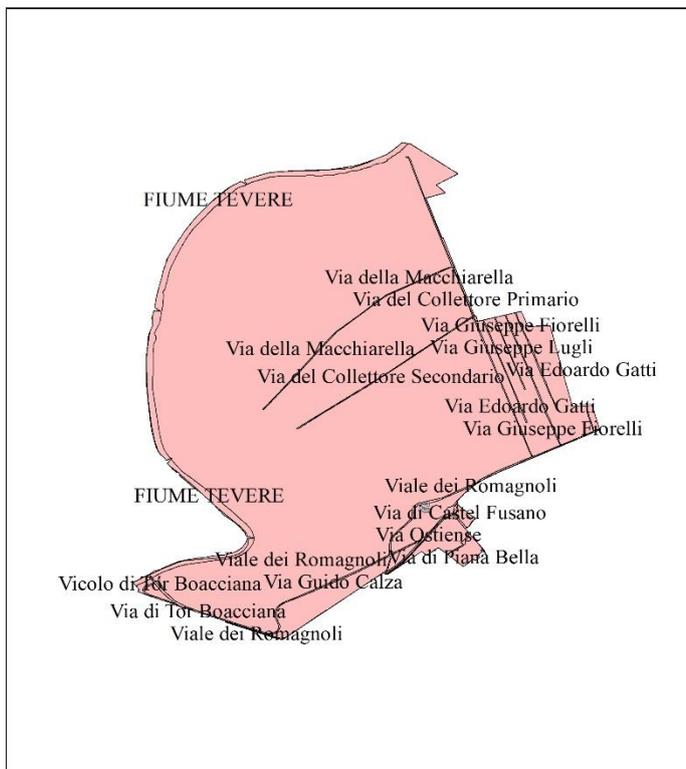
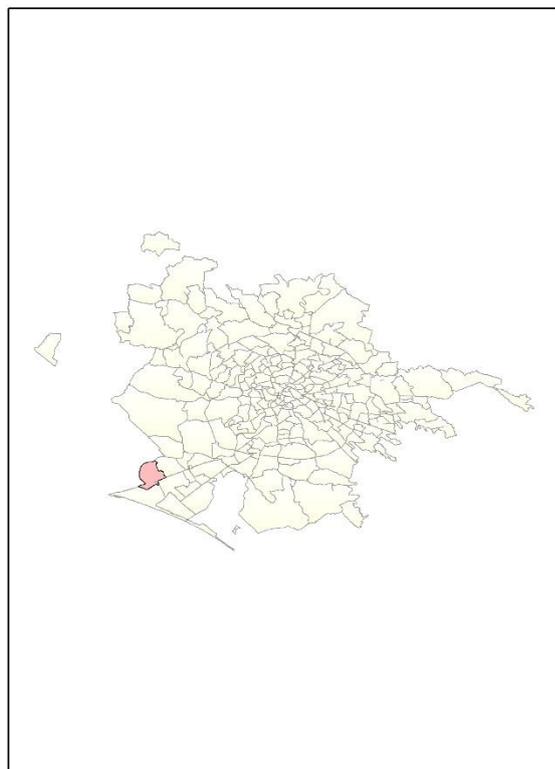
N.	Fascia	OSTIA (ANTICA e LIDO)	Codice Zona OMI	MIN	MAX	A		B		C	
						Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
209	E	OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO) ESCLUSO BORGIO	E32 (parte)	4,40	10,00	4,40	6,30	6,31	9,00	9,01	10,00
210	E	OSTIA ANTICA (BORGIO)	E32 (parte)	7,50	12,00	7,50	9,50	9,51	11,00	11,01	12,00
211	E	OSTIA LIDO CENTRO (VIA DELLE BALENIERE)	E34 (parte)	6,00	11,00	6,00	8,00	8,01	9,50	9,51	11,00
212	E	OSTIA LIDO CENTRO STORICO (PIAZZA ANCO MARZIO)	E34 (parte)	7,50	12,50	7,50	9,50	9,51	11,50	11,51	12,50
213	E	OSTIA LIDO LEVANTE - MARE (STELLA POLARE)	E34 (parte)	6,20	11,50	6,20	8,50	8,51	10,00	10,01	11,50
214	E	OSTIA LIDO LEVANTE - PINETA (LIDO NORD)	E34 (parte)	6,10	9,50	6,10	7,20	7,21	8,50	8,51	9,50
215	E	OSTIA NUOVA - PONENTE	E34 (parte)	3,50	6,50	3,50	3,90	3,91	5,00	5,01	6,50

N.	Fascia	ZONE EXTRAURBANE	Codice Zona OMI	MIN	MAX	A		B		C	
						Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
216	R	RISERVA DELLA MARCIGLIANA (VIA DI SANTA COLOMBA)	R7	4,45	10,70	4,45	6,40	6,41	9,20	9,21	10,70
217	R	AGRO ROMANO OVEST (VIA DI SANTA MARIA DI GALERIA)	R9	3,55	6,70	3,55	4,70	4,71	6,00	6,01	6,70
218	R	SANTA MARIA DI GALERIA (VIA DI SANTA MARIA DI GALERIA)	R40	4,35	7,20	4,35	5,70	5,71	6,30	6,31	7,20

Allegato 1/A

SCHEDE DI DETTAGLIO
AREE OMOGENEE
OSTIA ANTICA - OSTIA LIDO

N. 209 - OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO) ECCEBTO BORGIO

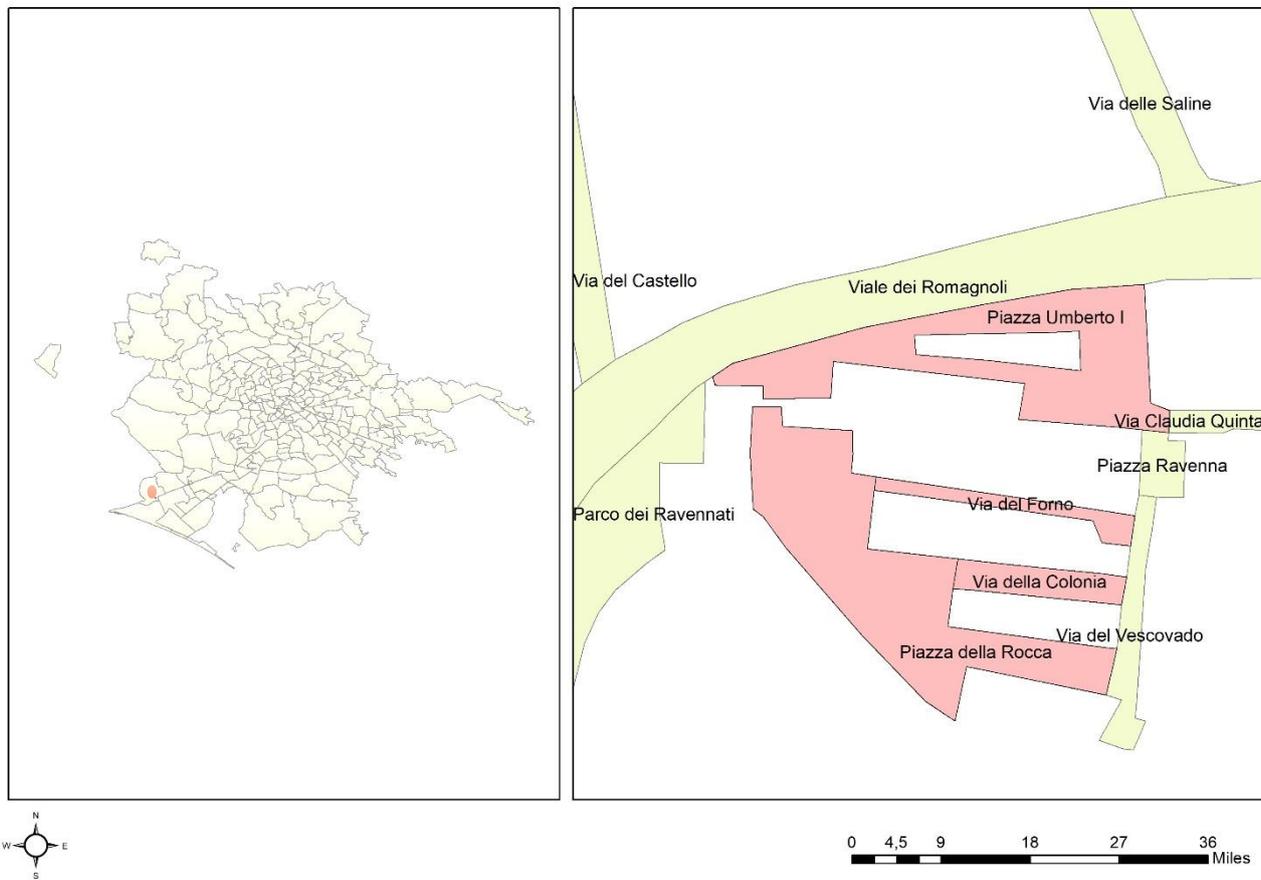


DETTAGLIO FASCE DI OSCILLAZIONE

ZONA	CODICE ZONA OMI	FASCIA	CANONI AL MQ VALORE MENSILE	
			MIN	MAX
OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO) ECCEBTO BORGIO	E32 (PARTE)		€ 4,40	€ 10,00
		A	€ 4,40	€ 6,30
		B	€ 6,31	€ 9,00
		C	€ 9,01	€ 10,00

La zona coincide con la Zona OMI E32 con la sola esclusione del “Borgio” o “Borghetto” a nord del Castello di Giulio II, intendendosi per “Borgio” l’area delimitata a nord da Viale dei Romagnoli, ad ovest e sud da Piazza della Rocca, ad est da Via Claudia Quinta.

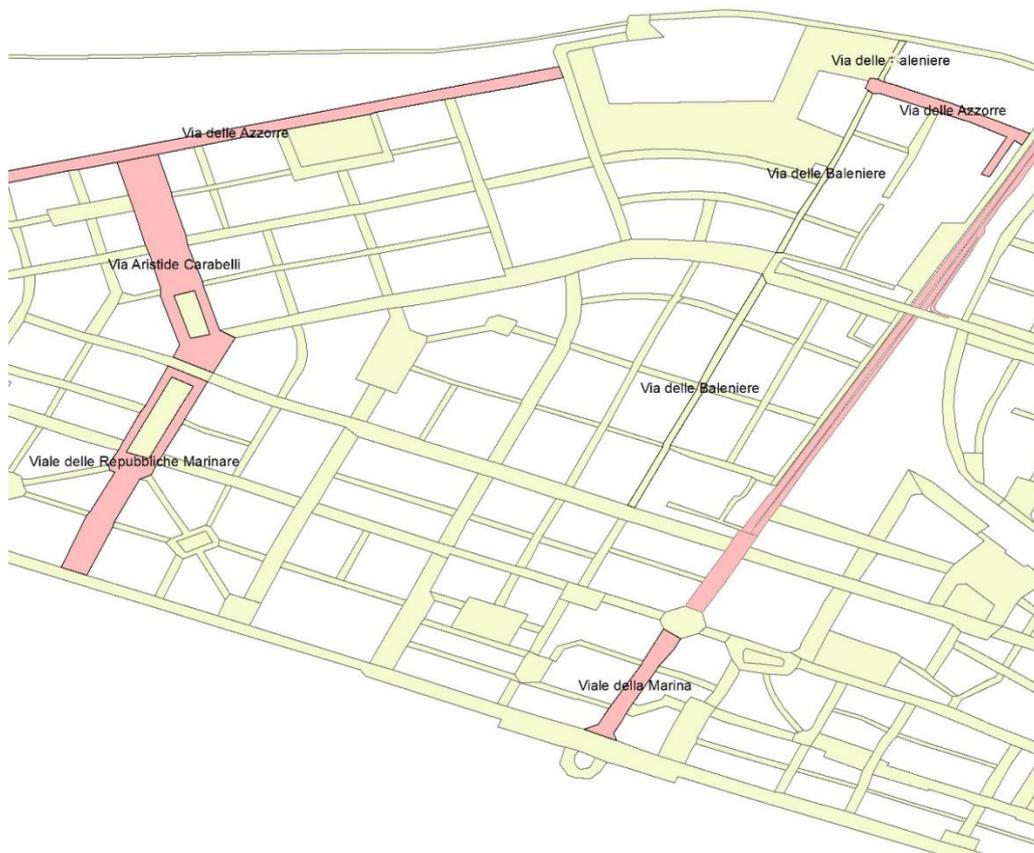
N. 210 - OSTIA ANTICA (BORGO)



DETTAGLIO FASCE DI OSCILLAZIONE

ZONA	CODICE ZONA OMI	FASCIA	CANONI AL MQ VALORE MENSILE	
			MIN	MAX
OSTIA ANTICA BORGO	E32 (PARTE)		€ 7,50	€ 12,00
		A	€ 7,50	€ 9,50
		B	€ 9,51	€ 11,00
		C	€ 11,01	€ 12,00

N. 211 – OSTIA LIDO CENTRO (VIA DELLE BALENIERE)

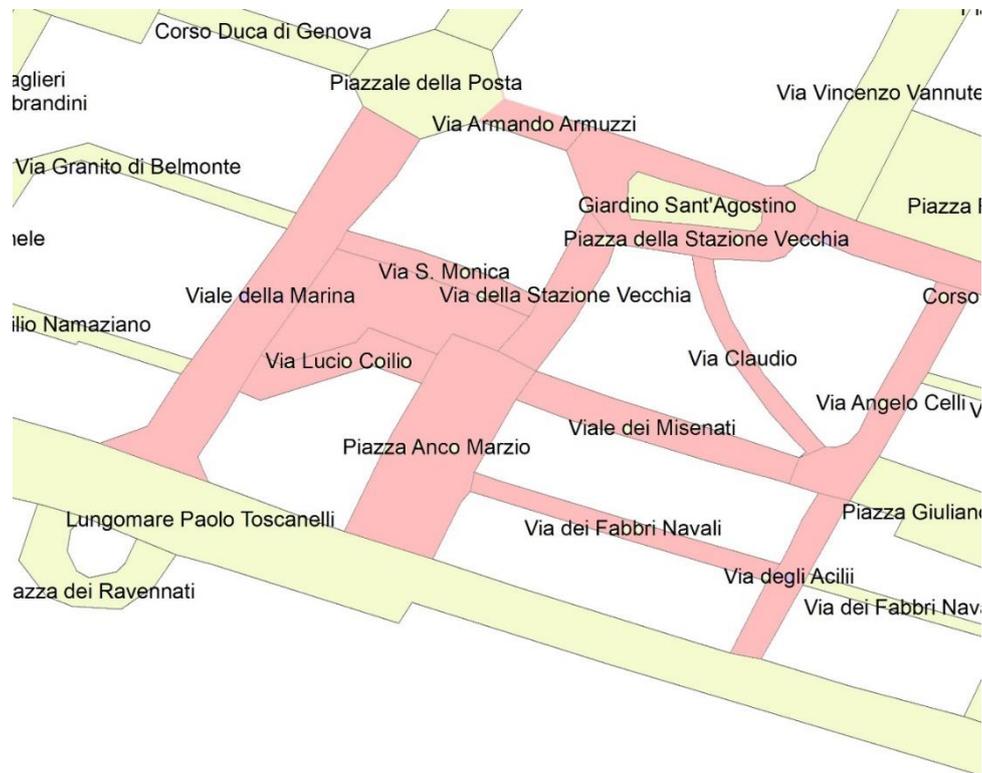


La zona è quella delimitata dalle vie in color rosa

DETTAGLIO FASCE DI OSCILLAZIONE

ZONA	CODICE ZONA OMI	FASCIA	CANONI AL MQ VALORE MENSILE	
			MIN	MAX
OSTIA LIDO CENTRO (VIA DELLE BALENIERE)	E34 (PARTE)		€ 6,00	€ 11,00
		A	€ 6,00	€ 8,00
		B	€ 8,01	€ 9,05
		C	€ 9,51	€ 11,00

N. 212 – OSTIA LIDO CENTRO STORICO (PIAZZA ANCO MARZIO)



Il quadrilatero del Centro Storico è quello delimitato dalle vie in color rosa

DETTAGLIO FASCE DI OSCILLAZIONE

ZONA	CODICE ZONA OMI	FASCIA	CANONI AL MQ VALORE MENSILE	
			MIN	MAX
OSTIA LIDO CENTRO STORICO (PIAZZA ANCO MARZIO)	E34 (PARTE)		€ 7,50	€ 12,50
		A	€ 7,50	€ 9,50
		B	€ 9,51	€ 11,50
		C	€ 11,51	€ 12,50

N. 213 – OSTIA LIDO LEVANTE – MARE (STELLA POLARE)



La zona si estende da Via del Mare (ad esclusione del quadrilatero del Centro Storico) verso sud-est fino a Tor Paterno. E' delimitata a nord dalla linea ferroviaria, e a nord-est dalla Pineta della Villa di Plinio.

DETTAGLIO FASCE DI OSCILLAZIONE

ZONA	CODICE ZONA OMI	FASCIA	CANONI AL MQ VALORE MENSILE	
			MIN	MAX
OSTIA LIDO LEVANTE MARE (STELLA POLARE)	E34 (PARTE)		€ 6,10	€ 11,50
		A	€ 6,10	€ 8,50
		B	€ 8,51	€ 10,00
		C	€ 10,01	€ 11,50

N. 214 – OSTIA LIDO LEVANTE – PINETA (LIDO NORD)

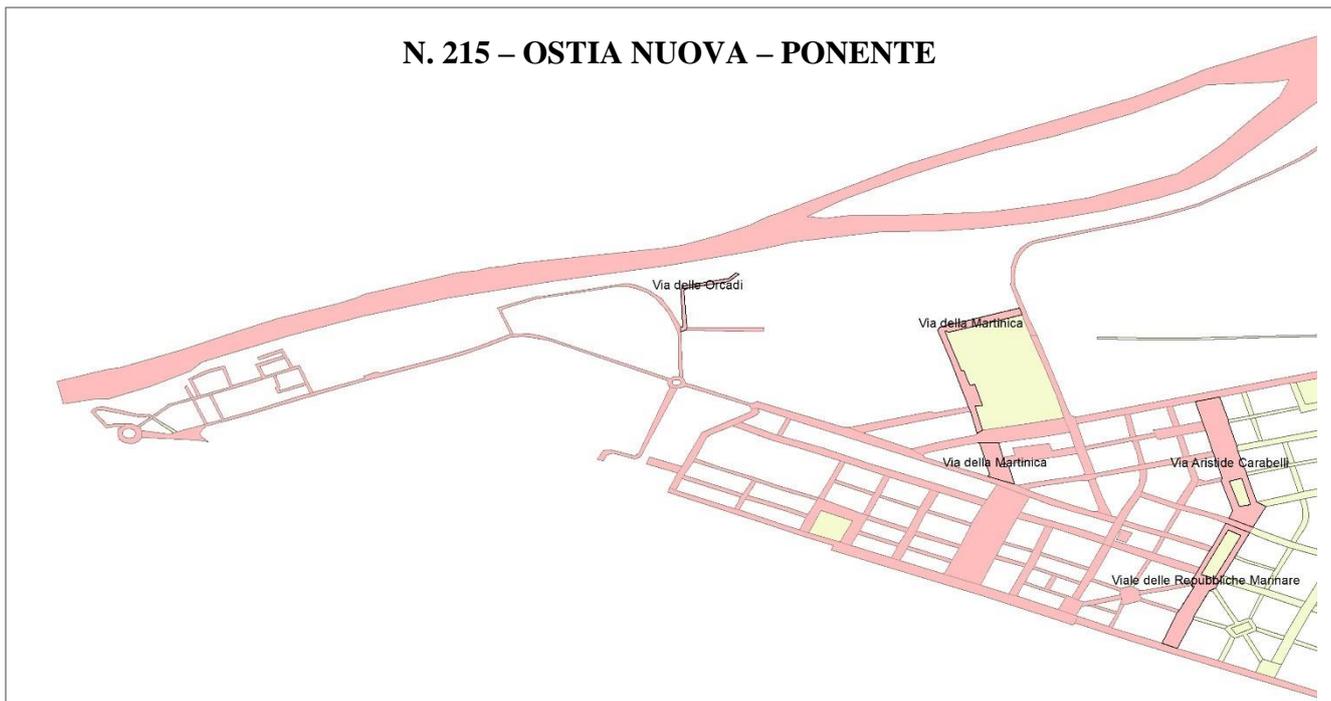


La Zona (in rosa) si estende a nord della ferrovia, ed è delimitata ad ovest dalla Via del Mare, a nord dalla pineta, e ad est da Via dei Pescatori.

DETTAGLIO FASCE DI OSCILLAZIONE

ZONA	CODICE ZONA OMI	FASCIA	CANONI AL MQ VALORE MENSILE	
			MIN	MAX
OSTIA LIDO LEVANTE – PINETA (LIDO NORD)	E34 (PARTE)		€ 6,10	€ 9,50
		A	€ 6,10	€ 7,20
		B	€ 7,21	€ 8,50
		C	€ 8,51	€ 9,50

N. 215 – OSTIA NUOVA – PONENTE



La zona si estende ad ovest di Viale delle Repubbliche Marittime, e confina a nord e ad ovest con l'ansa del Tevere, comprendendo l'Idroscalo ed il Porto di Roma.

DETTAGLIO FASCE DI OSCILLAZIONE

ZONA	CODICE ZONA OMI	FASCIA	CANONI AL MQ VALORE MENSILE	
			MIN	MAX
OSTIA NUOVA - PONENTE	E34 (PARTE)		€ 3,50	€ 6,50
		A	€ 3,50	€ 3,90
		B	€ 3,91	€ 5,00
		C	€ 5,01	€ 6,50

CRITERI di individuazione del canone effettivo

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

I valori locativi minimi e massimi sono espressi in €/mq. mese e suddivisi in tre fasce di oscillazione denominate A, B e C.

Per l'individuazione della specifica fascia in cui si colloca l'unità immobiliare, le parti convengono sulla definizione di alloggio “normale”. Si ritiene “normale” l'unità abitativa che sia dotata delle seguenti caratteristiche:

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

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

Gli Alloggi carenti anche di una sola delle quattro caratteristiche essenziali di cui sopra vengono definiti “Non Normali” e collocati automaticamente in **Fascia A**. In caso di collocazione automatica in fascia A, per la determinazione del canone effettivo all'interno della fascia, con riferimento ai parametri di cui all'Allegato 2/B (Parametri di scoring dell'alloggio) si utilizza il seguente criterio:

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

Gli Alloggi “Normali” che possiedono, in aggiunta, almeno 2 tra i seguenti 10 parametri, vengono definiti “Premium” e collocati automaticamente in Fascia C:

1. Palazzetto unifamiliare cielo-terra;
2. Alloggio ristrutturato con rifiniture ed installazioni di pregio (ad esempio infissi interni in massello, boiserie, pareti in stucco veneziano, ecc.) ed in stato manutentivo eccellente;
3. Alloggio fornito di Mobili e Arredi di pregio (design o antiquariato) per oltre il 50% dei suoi ambienti;
4. Alloggio sito in Zona di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico¹ dotato di Terrazza con panorama;
5. Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) una Palestra;
6. Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) uno o più apparecchiature termali (Sauna, Bagno Turco, Idromassaggio per almeno 2 persone in contemporanea, Docce sensoriali, ecc.);
7. Alloggio con riscaldamento e/o raffrescamento (centralizzato o autonomo) di tipo evoluto (a pavimento, oppure a parete/soffitto del tipo “sottointonaco”);
8. Alloggio con impianto di climatizzazione fisso canalizzato in tutti gli ambienti;
9. Alloggio (o Stabile) con impianto fotovoltaico e completamente indipendente da allaccio di utenze di energia e gas;
10. Alloggio in Stabile con servizio di portierato attivo h/24.

¹ Come da elenco in Allegato 1.

In caso di collocazione automatica in fascia C, gli alloggi che hanno almeno 4 delle 10 caratteristiche, possono essere collocati al valore massimo della Fascia C.

La Fascia C accoglie, oltre alle collocazioni automatiche di cui sopra, anche collocazioni premierali derivanti dall'applicazione dei parametri di cui più avanti.

Tutti gli Alloggi che non rientrano nelle collocazioni automatiche vengono inizialmente collocati all'interno della Fascia B (Alloggi "Normali").

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

- da zero fino a 2 "parametri base" il canone iniziale si attesta al valore minimo della Fascia B;
- da 3 a 5 parametri base si attesta oltre il valore minimo ed al di sotto del massimo della fascia B;
- con 6 parametri base si attesta al valore massimo della fascia B;
- con 7 parametri base si attesta tra il valore minimo ed il valore medio della fascia C;
- con 8 parametri base (oppure con almeno 6 parametri base ed 1 parametro Premium) si attesta al di sopra del valore medio ed al di sotto del valore massimo della fascia C;
- con 9 parametri base (oppure con almeno 6 parametri base e almeno 2 parametri Premium) può assumere il valore massimo della fascia C.

Una volta definito il canone "iniziale" a mq. secondo la suddetta valutazione, verranno applicate i seguenti

INCREMENTI/RIDUZIONI DEL CANONE INIZIALE

Ai sensi del comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16/1/2017, le seguenti variazioni sono applicabili fino a concorrenza del valore massimo della Fascia C.

- **Per gli alloggi situati al piano seminterrato** verrà ridotto del 10%;
- **Per gli alloggi posti oltre il terzo piano** senza ascensore verrà ridotto del 10%;
- **Per gli alloggi aventi le caratteristiche di "Attico"**, verrà incrementato del 10%.
- **Per gli Alloggi interamente arredati**, verrà incrementato fino al 15%².
- **Per l'alloggio dotato di impianto solare termico, fotovoltaico, cappotto termico o nel quale sono stati effettuati altri interventi** documentati "**Eco-Bonus**", verrà incrementato del 5% per ciascuna tipologia di intervento effettuato, fino ad un massimo del 10%.
- **Per Alloggio o stabile nel quale sono stati effettuati interventi per la messa in sicurezza dell'edificio di cui al D.L. 63/2013** (interventi c.d. "Sisma-Bonus") il canone verrà incrementato del 10%.
- **In base alla classe Energetica** dell'alloggio, il canone iniziale verrà incrementato :
 - del 5% per alloggi in classe Energetica D, E, F;
 - del 10% per alloggi in classe Energetica B o C.
 - del 13% per alloggi in classe Energetica A o superiore.
- Nel caso di Contratto per Studenti, **se l'Alloggio è situato nel raggio di 800 m. (10 minuti a piedi) dalla sede universitaria** del conduttore o di almeno la metà dei conduttori costituenti il gruppo di conduzione, il canone iniziale verrà incrementato fino ad un massimo del 10%. Per l'accertamento della distanza si può utilizzare qualunque strumento fruibile online³ ad accesso universale. Nel caso di sedi all'interno di Città Universitarie (ad esempio le Zone OMI R10, R11, R16), si assume, quale punto per calcolare la suddetta distanza, l'ingresso della Città Universitaria più vicino all'Alloggio.

² Gli Arredi ed Elettrodomestici contenuti nell'Alloggio dovranno essere elencati in apposito documento sottoscritto dalle parti, anche se non costituente formalmente un Allegato al Contratto, da consegnare all'Organizzazione attestante.

³ A titolo di esempio Stimatrix forMaps® (funzione "POI") o simili.

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

N.	PARAMETRI BASE
1	Box
2	Posto auto coperto / scoperto
3	Cantina
4	Balcone
5	Giardino/Area Verde ad uso esclusivo
6	Terrazza
7	Cortile d'uso comune
8	Posto auto in area comune (ad uso non esclusivo)
9	Area a verde comune
10	Stabile con ascensore
11	Stabile privo di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
12	Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
13	Alloggio o Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
14	Alloggio con riscaldamento autonomo
15	Porta blindata
16	Sistema di sicurezza o sistema di allarme
17	Antenna terrestre centralizzata
18	Antenna satellitare (individuale o centralizzata)
19	Videocitofono o videosorveglianza
20	Infissi con isolamento termico e acustico

21	Cucina abitabile ¹ con finestra
22	Bagno con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
23	Stabile con servizio di portierato
24	Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 3 anni (in aggiunta al parametro 13)
25	Alloggio appena ultimato o appena ristrutturato (caso in cui il conduttore sia il primo utilizzatore post costruzione o ristrutturazione) (in aggiunta ai parametri 13 e 24)
26	Cortile d'uso comune di pregio ornamentale/storico (in aggiunta al parametro 7)
27	Area a verde comune di pregio ornamentale/storico (in aggiunta al parametro 9)
28	Piscina Condominiale o individuale
29	Impianti sportivi differenti da Palestra (parametro valido anche se in uso esclusivo dell'Alloggio)
30	Area giochi per bambini (parametro valido anche se in uso esclusivo dell'Alloggio)
31	Stabile con più di un ascensore, inclusi montacarichi (in aggiunta al parametro 10)
32	In presenza del riscaldamento autonomo, abbinamento di cronotermostato connesso in rete (IoT ²) comandabile da remoto (in aggiunta al parametro 14)
33	Immobile dotato di almeno due apparecchiature domotiche connesse in rete (IoT) differenti da quella di cui al punto precedente
34	Impianto di climatizzazione fisso non canalizzato (monosplit o multsplit) in più del 50% dell'alloggio
35	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
36	Stabile con appartamenti condominiali o altre aree foriere di rendite (lastrici solari, installazioni pubblicitarie, ecc.) tali da comportare l'azzeramento degli oneri condominiali ordinari
37	Alloggio o Stabile situato nel raggio di 800 m. (10 minuti a piedi) da una Stazione di Metropolitana ³

N.	PARAMETRI PREMIUM
38	Palazzetto unifamiliare cielo/terra
39	Alloggio ristrutturato con rifiniture ed installazioni di pregio (ad esempio infissi interni in massello, boiserie, pareti in stucco veneziano, ecc.) ed in stato manutentivo eccellente

¹ E' tale quando può ospitare un tavolo per almeno 4 persone. Il locale quindi deve avere superficie non inferiore ai 10 mq.

² IoT = Internet of Things o Internet degli Oggetti. Tecnologia volta a connettere in rete apparecchi in ambito, per quanto qui interessa, Domotico, al fine di ottenere prestazioni "intelligenti" soprattutto in tema di risparmio energetico ed automazione domestica, e di assicurare l'interazione da remoto con gli apparecchi stessi.

³ Per l'accertamento della distanza si può usare, a titolo di esempio, la risorsa web Stimatrix forMaps® (funzione "POI") o strumenti similari.

40	Alloggio fornito di Mobili e Arredi di pregio (design o antiquariato) per oltre il 50% dell'Alloggio
41	Alloggio sito in Zona di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico ⁴ dotato di Terrazza con panorama (in aggiunta al parametro 6)
42	Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) una Palestra
43	Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) uno o più apparecchiature termali (Sauna, Bagno Turco, Idromassaggio per almeno 2 persone in contemporanea, Docce sensoriali, ecc.)
44	Alloggio con riscaldamento e/o raffrescamento (centralizzato o autonomo) di tipo evoluto (a pavimento, oppure a parete/soffitto del tipo "sottintonaco")
45	Alloggio con impianto di climatizzazione fisso canalizzato in tutti gli ambienti
46	Alloggio (o Stabile) con impianto fotovoltaico che lo rende completamente indipendente da allaccio di utenze di energia e gas
47	Alloggio in Stabile con servizio di portierato attivo h/24 (in aggiunta a parametro 23)

⁴ Come da elenco in Allegato 1.



Spazio per eventuale QR Code

SCHEDA DI CALCOLO del canone

relativo al seguente Contratto di Locazione a Canone Concordato

Locatore/i: Sig./Sig.ra/Società _____

Conduttore/i: Sig./Sig.ra _____

immobile/porzione di immobile sito a Roma in _____

identificato al N.C.E.U. di Roma al Foglio _____ Particella _____ Sub. _____ Categoria _____ Rendita Catastale € _____

Contratto: per esigenze abitative ordinarie Transitorio Per Studenti

in corso di registrazione essendo i termini non scaduti

già registrato in data _____ al n. _____ Identificativo Telematico _____

sulla base dei seguenti dati e parametri, forniti dalla parte richiedente assistenza

SUPERFICIE CONVENZIONALE (Art. 6 Accordo)

Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	< 46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq.
	= mq.	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq.
	= mq.	70-120	= mq.
	= mq.	> 120: - ___ % (possibilità di diminuzione fino a -15%)	= mq.
<i>di cui vani con altezza inferiore a mt. 1,70:</i>	= mq.	X 0,70	= mq.
Box o posto auto ad uso esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,50)	= mq.
Box o posto auto ad uso esclusivo in Zona di Pregio tessuto storico:	= mq.	X _____ (max 0,80)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,20)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo in Zona di Pregio tessuto storico:	= mq.	X _____ (max 0,50)	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, soffitte, loc. tecnici e simili:	= mq.	X _____ (max 0,25)	= mq.
Terrazza panoramica in Zona di Pregio tessuto storico:	= mq.	X _____ (max 0,40)	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,15)	= mq.
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond. / MM.Tab A)	= mq.	X _____ (max 0,10)	= mq.

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

Rete idrica Allacciamento rete fognante Impianto di riscaldamento Fonte energetica cottura cibi e acqua calda

Alloggio normale SI NO

Presenza di almeno 2 Parametri Premium SI NO

PARAMETRI BASE

1	Box
2	Posto auto coperto / scoperto
3	Cantina
4	Balcone
5	Giardino/Area Verde ad uso esclusivo
6	Terrazza
7	Cortile d'uso comune
8	Posto auto in area comune (ad uso non esclusivo)
9	Area a verde comune
10	Stabile con ascensore
11	Stabile privo di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
12	Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
13	Alloggio o Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
14	Alloggio con riscaldamento autonomo
15	Porta blindata
16	Sistema di sicurezza o sistema di allarme
17	Antenna terrestre centralizzata
18	Antenna satellitare (individuale o centralizzata)
19	Videocitofono o videosorveglianza
20	Infissi con isolamento termico e acustico

21	Cucina abitabile con finestra
22	Bagno con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
23	Stabile con servizio di portierato
24	Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 3 anni (in aggiunta al parametro 13)
25	Alloggio appena ultimato o appena ristrutturato (caso in cui il conduttore sia il primo utilizzatore post costruzione o ristrutturazione) (in aggiunta ai parametri 13 e 24)
26	Cortile d'uso comune di pregio ornamentale/storico (in aggiunta al parametro 7)
27	Area a verde comune di pregio ornamentale/storico (in aggiunta al parametro 9)
28	Piscina Condominiale o individuale
29	Impianti sportivi differenti da Palestra (parametro valido anche se in uso esclusivo dell'Alloggio)
30	Area giochi per bambini (parametro valido anche se in uso esclusivo dell'Alloggio)
31	Stabile con più di un ascensore, inclusi montacarichi (in aggiunta al parametro 10)
32	In presenza del riscaldamento autonomo, abbinamento di cronotermostato connesso in rete (IoT) comandabile da remoto (in aggiunta al parametro 14)
33	Immobile dotato di almeno due apparecchiature domotiche connesse in rete (IoT) differenti da quella di cui al punto precedente
34	Impianto di climatizzazione fisso non canalizzato (monosplit o multsplit) in più del 50% dell'alloggio
35	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
36	Stabile con appartamenti condominiali o altre aree foriere di rendite (lastrici solari, installazioni pubblicitarie, ecc.) tali da comportare l'azzeramento degli oneri condominiali ordinari
37	Alloggio o Stabile situato nel raggio di 800 m. (10 minuti a piedi) da una Stazione di Metropolitana

PARAMETRI PREMIUM

38	Palazzetto unifamiliare cielo/terra
39	Alloggio ristrutturato con rifiniture ed installazioni di pregio (ad esempio infissi interni in massello, boiserie, pareti in stucco veneziano, ecc.) ed in stato manutentivo eccellente
40	Alloggio fornito di Mobili e Arredi di pregio (design o antiquariato) per oltre il 50% dell'Alloggio
41	Alloggio sito in Zona di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico dotato di Terrazza con panorama (in aggiunta al parametro 6)
42	Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) una Palestra
43	Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) uno o più apparecchiature termali (Sauna, Bagno Turco, Idromassaggio per almeno 2 persone in contemporanea, Docce sensoriali, ecc.)
44	Alloggio con riscaldamento e/o raffrescamento (centralizzato o autonomo) di tipo evoluto (a pavimento, oppure a parete/soffitto del tipo "sottointonaco")
45	Alloggio con impianto di climatizzazione fisso canalizzato in tutti gli ambienti
46	Alloggio (o Stabile) con impianto fotovoltaico che lo rende completamente indipendente da allaccio di utenze di energia e gas
47	Alloggio in Stabile con servizio di portierato attivo h/24 (in aggiunta a parametro 23)

ZONA _____

PARAMETRI BASE n. ____ PARAMETRI PREMIUM n. ____ COLLOCAZIONE IN FASCIA A B C MIN/MAX ____ / ____

VIA (Valore Iniziale Applicato): € ____ /mq.

MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI con tetto a FASCIA C MAX.

A - Arredato + ____% (max. 15%)	€ <input type="text"/>	B - Seminterrato (- 10%)	€ <input type="text"/>	C - Oltre 3° piano NO ascensore (- 10%)	€ <input type="text"/>
D - Attico (+ 10%)	€ <input type="text"/>				
E - Interventi Eco-Bonus + ____% (5% ciascuno - max. 10%)	€ <input type="text"/>				
F - Interventi Sisma-Bonus (+ 10%)	€ <input type="text"/>				
G - Studenti - max. 800 m. da Ateneo + ____% (max. 10%)	€ <input type="text"/>				
		H - Classe Energetica:			
				D, E, F: + 5%	€ <input type="text"/>
				B, C: + 10%	€ <input type="text"/>
				A, A1, A2, A3, A4: + 13%	€ <input type="text"/>

AUMENTI DELLE FASCE (Artt. 11, 15, 26 Accordo)

I - Durata oltre la minima:	4 anni + 7%	€ <input type="text"/>	L - Immobile vincolato L. 1089/39 o A1, A8, A9	+ 15%	€ <input type="text"/>	
	5 anni + 8%	€ <input type="text"/>		M - Contratto Transitorio (max. + 20%)	+ ____%	€ <input type="text"/>
	6 o più anni + 9%	€ <input type="text"/>				

RIDUZIONI DELLE FASCE (Artt. 11, 15, 26 Accordo)

N - Garanzie Collaterali sostitutive di	Deposito Cauzionale	- 1%	€ <input type="text"/>
	Pagamento Canoni	- 4%	€ <input type="text"/>
	Deposito Cauzionale + Pagamento Canoni	- 5%	€ <input type="text"/>
	Deposito Cauzionale + Pagamento Canoni + Spese legali	- 7%	€ <input type="text"/>

CALCOLO DEL CANONE

VINT (Valore Intermedio) = VIA + A, - B, - C, + D, + E, + F, + G, + H (se VINT > C MAX., si assume C MAX.)

CANONE EFFETTIVO MAX. = VINT + I, + L, + M, - N

€ mq./mese _____ x mq. _____ = € _____

CANONE PATTUITO NEL CONTRATTO = € _____

ROMA, _____

IL/I LOCATORE/I

IL/I CONDUTTORE/I

PER PRESTATATA ASSISTENZA

Nel caso di creazione di Documento Informatico a norma AgID¹:

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005, ss.mm.ii. e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo e le firme autografe.

¹ Il documento informatico è valido anche se firmato digitalmente soltanto dall'organizzazione. In tal caso, essa acquisisce in cartaceo, e conserva separatamente, la sottoscrizione delle parti prive di firma digitale.



Spazio per eventuale QR Code

ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA DI CONTRATTO A CANONE CONCORDATO
all'Accordo Territoriale di Roma del 4 Marzo 2019
- in forma unilaterale -

PREMESSO CHE

il/i/la/le Sig./Sig.ra/Società _____, C.F. _____
 residente/con sede a _____ in _____, n.q. di
 Locatore dell'immobile/porzione di immobile sito a Roma in _____
 identificato al N.C.E.U. di Roma al Foglio _____ Particella _____ Sub. _____ Categoria ____ Rendita Catastale € _____
 ha/hanno sottoscritto, senza l'assistenza delle Organizzazioni dei Proprietari ed Inquilini al momento della stipula, un Contratto di
 Locazione a Canone Concordato

per esigenze abitative ordinarie Transitorio Per Studenti

con il/i Conduttore/i _____, C.F. _____
 _____, C.F. _____
 _____, C.F. _____
 _____, C.F. _____

in corso di registrazione essendo i termini non scaduti

già registrato in data _____ al n. _____ Identificativo Telematico _____

e che

Il locatore (o uno di essi)

Il conduttore (o uno di essi)

ha presentato a questa Organizzazione la richiesta di rilascio dell'Attestazione di Rispondenza del contenuto economico e normativo del suddetto Contratto all'Accordo Territoriale di Roma del 4 Marzo 2019 ed agli altri parametri previsti dalla Legge.

A tal fine, la medesima parte, adeguatamente informata, ha autorizzato l'Organizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003 per il fine per il quale la presente Attestazione viene rilasciata, ed ha dichiarato sotto la propria responsabilità l'esistenza dei seguenti elementi, dai quali sono scaturiti i seguenti calcoli:

SUPERFICIE CONVENZIONALE (Art. 6 Accordo)

Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	< 46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq.
	= mq.	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq.
	= mq.	70-120	= mq.
	= mq.	> 120: - ___ % (possibilità di diminuzione fino a - 15%)	= mq.
<i>di cui vani con altezza inferiore a mt. 1,70:</i>	= mq.	X 0,70	= mq.
Box o posto auto ad uso esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,50)	= mq.
Box o posto auto ad uso esclusivo <small>in Zona di Pregio tessuto storico:</small>	= mq.	X _____ (max 0,80)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,20)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo <small>in Zona di Pregio tessuto storico:</small>	= mq.	X _____ (max 0,50)	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, soffitte, loc. tecnici e simili:	= mq.	X _____ (max 0,25)	= mq.
Terrazza panoramica <small>in Zona di Pregio tessuto storico:</small>	= mq.	X _____ (max 0,40)	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,15)	= mq.
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond. / MM.Tab A)	= mq.	X _____ (max 0,10)	= mq.

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

Rete idrica Allacciamento rete fognante Impianto di riscaldamento Fonte energetica cottura cibi e acqua calda

Alloggio normale SI NO

Presenza di almeno 2 Parametri Premium SI NO

PARAMETRI BASE

1	Box
2	Posto auto coperto / scoperto
3	Cantina
4	Balcone
5	Giardino/Area Verde ad uso esclusivo
6	Terrazza
7	Cortile d'uso comune
8	Posto auto in area comune (ad uso non esclusivo)
9	Area a verde comune
10	Stabile con ascensore
11	Stabile privo di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
12	Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
13	Alloggio o Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
14	Alloggio con riscaldamento autonomo
15	Porta blindata
16	Sistema di sicurezza o sistema di allarme
17	Antenna terrestre centralizzata
18	Antenna satellitare (individuale o centralizzata)
19	Videocitofono o videosorveglianza
20	Infissi con isolamento termico e acustico
21	Cucina abitabile con finestra
22	Bagno con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
23	Stabile con servizio di portierato
24	Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 3 anni (in aggiunta al parametro 13)
25	Alloggio appena ultimato o appena ristrutturato (caso in cui il conduttore sia il primo utilizzatore post costruzione o ristrutturazione) (in aggiunta ai parametri 13 e 24)
26	Cortile d'uso comune di pregio ornamentale/storico (in aggiunta al parametro 7)
27	Area a verde comune di pregio ornamentale/storico (in aggiunta al parametro 9)
28	Piscina Condominiale o individuale
29	Impianti sportivi differenti da Palestra (parametro valido anche se in uso esclusivo dell'Alloggio)
30	Area giochi per bambini (parametro valido anche se in uso esclusivo dell'Alloggio)
31	Stabile con più di un ascensore, inclusi montacarichi (in aggiunta al parametro 10)
32	In presenza del riscaldamento autonomo, abbinamento di cronotermostato connesso in rete (IoT) comandabile da remoto (in aggiunta al parametro 14)
33	Immobile dotato di almeno due apparecchiature domotiche connesse in rete (IoT) differenti da quella di cui al punto precedente
34	Impianto di climatizzazione fisso non canalizzato (monosplit o multsplit) in più del 50% dell'alloggio
35	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
36	Stabile con appartamenti condominiali o altre aree foriere di rendite (lastrici solari, installazioni pubblicitarie, ecc.) tali da comportare l'azzeramento degli oneri condominiali ordinari
37	Alloggio o Stabile situato nel raggio di 800 m. (10 minuti a piedi) da una Stazione di Metropolitana

PARAMETRI PREMIUM

38	Palazzetto unifamiliare cielo/terra
39	Alloggio ristrutturato con rifiniture ed installazioni di pregio (ad esempio infissi interni in massello, boiserie, pareti in stucco veneziano, ecc.) ed in stato manutentivo eccellente
40	Alloggio fornito di Mobili e Arredi di pregio (design o antiquariato) per oltre il 50% dell'Alloggio
41	Alloggio sito in Zona di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico dotato di Terrazza con panorama (in aggiunta al parametro 6)
42	Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) una Palestra
43	Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) uno o più apparecchiature termali (Sauna, Bagno Turco, Idromassaggio per almeno 2 persone in contemporanea, Docce sensoriali, ecc.)
44	Alloggio con riscaldamento e/o raffrescamento (centralizzato o autonomo) di tipo evoluto (a pavimento, oppure a parete/soffitto del tipo "sottointonaco")
45	Alloggio con impianto di climatizzazione fisso canalizzato in tutti gli ambienti
46	Alloggio (o Stabile) con impianto fotovoltaico che lo rende completamente indipendente da allaccio di utenze di energia e gas
47	Alloggio in Stabile con servizio di portierato attivo h/24 (in aggiunta a parametro 23)

ZONA _____

PARAMETRI BASE n. ____ PARAMETRI PREMIUM n. ____ COLLOCAZIONE IN FASCIA A B C MIN/MAX ____ / ____

VIA (Valore Iniziale Applicato): € ____ /mq.

MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI con tetto a FASCIA C MAX.

A - Arredato + ___% (max. 15%)	€	B - Seminterrato (- 10%)	€	C - Oltre 3° piano NO ascensore (- 10%)	€
D - Attico (+ 10%)	€				
E - Interventi Eco-Bonus + ___% (5% ciascuno - max. 10%)	€				
F - Interventi Sisma-Bonus (+ 10%)	€				
G - Studenti - max. 800 m. da Ateneo + ___% (max. 10%)	€				
		H - Classe Energetica:			
				D, E, F: + 5%	€
				B, C: + 10%	€
				A, A1, A2, A3, A4: + 13%	€

AUMENTI DELLE FASCE (Artt. 11, 15, 26 Accordo)

I - Durata oltre la minima:	4 anni + 7%	€	L - Immobile vincolato L. 1089/39 o A1, A8, A9	+ 15%	€
	5 anni + 8%	€	M - Contratto Transitorio (max. + 20%)	+ ___%	€
	6 o più anni + 9%	€			

RIDUZIONI DELLE FASCE (Artt. 11, 15, 26 Accordo)

N - Garanzie Collaterali sostitutive di	Deposito Cauzionale	- 1%	€
	Pagamento Canoni	- 4%	€
	Deposito Cauzionale + Pagamento Canoni	- 5%	€
	Deposito Cauzionale + Pagamento Canoni + Spese legali	- 7%	€

CALCOLO DEL CANONE

VINT (Valore Intermedio) = VIA + A, - B, - C, + D, + E, + F, + G, + H (se VINT > C MAX., si assume C MAX.)

CANONE EFFETTIVO MAX. = VINT + I, + L, + M, - N

€ mq./mese _____ x mq. _____ = € _____ **CANONE PATTUITO NEL CONTRATTO = € _____**

Tutto ciò premesso, l'organizzazione _____, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni fiscali previste per il Contratto qui descritto,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del Contratto sopra generalizzato corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale in epigrafe.

NOTE: _____

ROMA, _____

L'ORGANIZZAZIONE RILASCIANTE

LA PARTE CONTRATTUALE RICHIEDENTE

Nel caso di creazione di Documento Informatico a norma AgID¹:

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005, ss.mm.ii. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e le firme autografe.

¹ Il documento informatico è valido anche se firmato digitalmente soltanto dall'organizzazione. In tal caso, essa acquisisce in cartaceo, e conserva separatamente, la sottoscrizione delle parte richiedente (priva di firma digitale).



Spazio per eventuale QR Code

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA DI CONTRATTO A CANONE CONCORDATO
all'Accordo Territoriale di Roma del 4 Marzo 2019
- in forma bilaterale -

PREMESSO CHE

il/i/la/le Sig./Sig.ra/Società _____, C.F. _____
 residente/con sede a _____ in _____, n.q. di
 Locatore dell'immobile/porzione di immobile sito a Roma in _____
 identificato al N.C.E.U. di Roma al Foglio _____ Particella _____ Sub. _____ Categoria ____ Rendita Catastale € _____
 ha/hanno sottoscritto, senza l'assistenza delle Organizzazioni dei Proprietari ed Inquilini al momento della stipula, un Contratto di
 Locazione a Canone Concordato

per esigenze abitative ordinarie Transitorio Per Studenti

con il/i Conduttore/i _____, C.F. _____
 _____, C.F. _____
 _____, C.F. _____
 _____, C.F. _____

in corso di registrazione essendo i termini non scaduti

già registrato in data _____ al n. _____ Identificativo Telematico _____

e che il locatore (o uno di essi) e contestualmente il conduttore (o uno di essi), hanno presentato a queste Organizzazioni, rispettivamente, della proprietà edilizia e dell'inquilinato, la richiesta di rilascio dell'Attestazione (bilaterale) di Rispondenza del contenuto economico e normativo del suddetto Contratto all'Accordo Territoriale di Roma del 4 Marzo 2019 ed agli altri parametri previsti dalla Legge.

A tal fine, le medesime parti, adeguatamente informate, hanno autorizzato le rispettive Organizzazioni al trattamento dei loro dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003 per il fine per il quale la presente Attestazione viene rilasciata, ed hanno dichiarato sotto la loro responsabilità l'esistenza dei seguenti elementi, dai quali sono scaturiti i seguenti calcoli:

SUPERFICIE CONVENZIONALE (Art. 6 Accordo)

Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	< 46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq.
	= mq.	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq.
	= mq.	70-120	= mq.
	= mq.	> 120: - ___ % (possibilità di diminuzione fino a - 15%)	= mq.
<i>di cui vani con altezza inferiore a mt. 1,70:</i>	= mq.	X 0,70	= mq.
Box o posto auto ad uso esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,50)	= mq.
Box o posto auto ad uso esclusivo in Zona di Pregio tessuto storico:	= mq.	X _____ (max 0,80)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,20)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo in Zona di Pregio tessuto storico:	= mq.	X _____ (max 0,50)	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, soffitte, loc. tecnici e simili:	= mq.	X _____ (max 0,25)	= mq.
Terrazza panoramica in Zona di Pregio tessuto storico:	= mq.	X _____ (max 0,40)	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,15)	= mq.
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond. / MM.Tab A)	= mq.	X _____ (max 0,10)	= mq.

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

Rete idrica Allacciamento rete fognante Impianto di riscaldamento Fonte energetica cottura cibi e acqua calda
 Alloggio normale SI NO Presenza di almeno 2 Parametri Premium SI NO

PARAMETRI BASE

1	Box
2	Posto auto coperto / scoperto
3	Cantina
4	Balcone
5	Giardino/Area Verde ad uso esclusivo
6	Terrazza
7	Cortile d'uso comune
8	Posto auto in area comune (ad uso non esclusivo)
9	Area a verde comune
10	Stabile con ascensore
11	Stabile privo di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
12	Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
13	Alloggio o Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
14	Alloggio con riscaldamento autonomo
15	Porta blindata
16	Sistema di sicurezza o sistema di allarme
17	Antenna terrestre centralizzata
18	Antenna satellitare (individuale o centralizzata)
19	Videocitofono o videosorveglianza
20	Infissi con isolamento termico e acustico
21	Cucina abitabile con finestra
22	Bagno con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
23	Stabile con servizio di portierato
24	Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 3 anni (in aggiunta al parametro 13)
25	Alloggio appena ultimato o appena ristrutturato (caso in cui il conduttore sia il primo utilizzatore post costruzione o ristrutturazione) (in aggiunta ai parametri 13 e 24)
26	Cortile d'uso comune di pregio ornamentale/storico (in aggiunta al parametro 7)
27	Area a verde comune di pregio ornamentale/storico (in aggiunta al parametro 9)
28	Piscina Condominiale o individuale
29	Impianti sportivi differenti da Palestra (parametro valido anche se in uso esclusivo dell'Alloggio)
30	Area giochi per bambini (parametro valido anche se in uso esclusivo dell'Alloggio)
31	Stabile con più di un ascensore, inclusi montacarichi (in aggiunta al parametro 10)
32	In presenza del riscaldamento autonomo, abbinamento di cronotermostato connesso in rete (IoT) comandabile da remoto (in aggiunta al parametro 14)
33	Immobile dotato di almeno due apparecchiature domotiche connesse in rete (IoT) differenti da quella di cui al punto precedente
34	Impianto di climatizzazione fisso non canalizzato (monosplit o multsplit) in più del 50% dell'alloggio
35	Corpi illuminanti a LED nella totalità dell'alloggio
36	Stabile con appartamenti condominiali o altre aree foriere di rendite (lastrici solari, installazioni pubblicitarie, ecc.) tali da comportare l'azzeramento degli oneri condominiali ordinari
37	Alloggio o Stabile situato nel raggio di 800 m. (10 minuti a piedi) da una Stazione di Metropolitana

PARAMETRI PREMIUM

38	Palazzetto unifamiliare cielo/terra
39	Alloggio ristrutturato con rifiniture ed installazioni di pregio (ad esempio infissi interni in massello, boiserie, pareti in stucco veneziano, ecc.) ed in stato manutentivo eccellente
40	Alloggio fornito di Mobili e Arredi di pregio (design o antiquariato) per oltre il 50% dell'Alloggio
41	Alloggio sito in Zona di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico dotato di Terrazza con panorama (in aggiunta al parametro 6)
42	Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) una Palestra
43	Alloggio avente in uso (esclusivo o in area comune) uno o più apparecchiature termali (Sauna, Bagno Turco, Idromassaggio per almeno 2 persone in contemporanea, Docce sensoriali, ecc.)
44	Alloggio con riscaldamento e/o raffrescamento (centralizzato o autonomo) di tipo evoluto (a pavimento, oppure a parete/soffitto del tipo "sottointonaco")
45	Alloggio con impianto di climatizzazione fisso canalizzato in tutti gli ambienti
46	Alloggio (o Stabile) con impianto fotovoltaico che lo rende completamente indipendente da allaccio di utenze di energia e gas
47	Alloggio in Stabile con servizio di portierato attivo h/24 (in aggiunta a parametro 23)

ZONA _____

PARAMETRI BASE n. ____ PARAMETRI PREMIUM n. ____ COLLOCAZIONE IN FASCIA A B C MIN/MAX ____ / ____

VIA (Valore Iniziale Applicato): € ____ /mq.

MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI con tetto a FASCIA C MAX.

A - Arredato + ___% (max. 15%)	€	B - Seminterrato (- 10%)	€	C - Oltre 3° piano NO ascensore (- 10%)	€
D - Attico (+ 10%)	€				
E - Interventi Eco-Bonus + ___% (5% ciascuno - max. 10%)	€				
F - Interventi Sisma-Bonus (+ 10%)	€				
G - Studenti - max. 800 m. da Ateneo + ___% (max. 10%)	€				
		H - Classe Energetica:			
				D, E, F: + 5%	€
				B, C: + 10%	€
				A, A1, A2, A3, A4: + 13%	€

AUMENTI DELLE FASCE (Artt. 11, 15, 26 Accordo)

I - Durata oltre la minima:	4 anni + 7%	€	L - Immobile vincolato L. 1089/39 o A1, A8, A9	+ 15%	€
	5 anni + 8%	€	M - Contratto Transitorio (max. + 20%)	+ ___%	€
	6 o più anni + 9%	€			

RIDUZIONI DELLE FASCE (Artt. 11, 15, 26 Accordo)

N - Garanzie Collaterali sostitutive di	Deposito Cauzionale	- 1%	€
	Pagamento Canoni	- 4%	€
	Deposito Cauzionale + Pagamento Canoni	- 5%	€
	Deposito Cauzionale + Pagamento Canoni + Spese legali	- 7%	€

CALCOLO DEL CANONE

VINT (Valore Intermedio) = VIA + A, - B, - C, + D, + E, + F, + G, + H (se VINT > C MAX., si assume C MAX.)

CANONE EFFETTIVO MAX. = VINT + I, + L, + M, - N

€ mq./mese _____ x mq. _____ = € _____ **CANONE PATTUITO NEL CONTRATTO = € _____**

Tutto ciò premesso, le organizzazioni _____ e _____, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche **ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni fiscali** previste per il Contratto qui descritto,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del Contratto sopra generalizzato corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale in epigrafe.

NOTE: _____

ROMA, _____

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ

IL LOCATORE RICHIEDENTE

L'ORGANIZZAZIONE DELL'INQUILINATO

IL CONDUTTORE RICHIEDENTE

Nel caso di creazione di Documento Informatico a norma AgID¹:

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005, ss.mm.ii. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e le firme autografe.

¹ Il documento informatico è valido anche se firmato digitalmente soltanto da una delle organizzazioni. In tal caso, essa acquisisce in cartaceo, e conserva separatamente, la sottoscrizione delle parti richiedenti (se priva di firma digitale) e dell'altra organizzazione.

ALLEGATO 4

Testo Conforme all'Allegato A al D.M. 16/1/2017**LOCAZIONE ABITATIVA**

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

Il/La sig./soc. **(1)** di seguito denominato/a locatore (assistito/a da **(2)** in persona di) concede in locazione al/ alla sig. **(1)** di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante **(3)** (assistito/a da **(2)** in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

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

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

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

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
 b) prestazione energetica:.....
 c) sicurezza impianti
 d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1*(Durata)*

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

Articolo 2
(*Canone*)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra e depositato il presso il Comune di , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra(7) 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: (4)

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

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, 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 (4)

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” (8)

Articolo 3
(*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:..... (10)

Articolo 4
(*Oneri accessori*)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non

superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente **(11)**. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro.....
salvo conguaglio **(12)**.

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 del 1998.

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

Articolo 6

(Pagamento)

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

Articolo 7

(Uso)

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

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

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9

(Consegna)

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

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

.....
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

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

Articolo 12
(Impianti)

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

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

Articolo 13
(Accesso)

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

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

.....
.....

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione”, Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

Qualunque modifica al presente contratto non può 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 rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il

conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

al euro,

salvo conguaglio.

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

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

ALLEGATO 5

Testo Conforme all'Allegato B al D.M. 16/1/2017**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA***(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)*

Il/La sig./soc. **(1)** di seguito denominato/a locatore (assistito/a da **(2)** in persona di) concede in locazione al/ alla sig. **(1)** di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante **(3)** (assistito/ a da **(2)** in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

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

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

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di mesi/giorni **(6)**, dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2*(Esigenza del locatore/conduttore) (4)*

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra in data **(7)** 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..... depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... **(7)** in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da in persona di e quanto al conduttore da in persona di 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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il 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)

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

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo **(7)** sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:**(4)**.

(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: **(4)**

(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone **(8)**, 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:**(9)**

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. **(10)**

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..... **(11)**, salvo conguaglio.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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. **(12)**

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 8

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto,

ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9

(Uso)

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

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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 11

(Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(4)**

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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 15
(Accesso)

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

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

..... (4)

(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva

e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

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

aleuro
aleuro
aleuro
aleuro

salvo conguaglio.

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

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

ALLEGATO 6

Testo Conforme all'Allegato C al D.M. 16/1/2017**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI***(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)*

Il/La **(1)** di seguito denominato/a locatore (assistito/a da **(3)**..... in persona di) concede in locazione a **(2)** di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante **(4)** (assistito/ a da **(3)**in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata **(5)** 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: **(6)** non ammobiliata/ammobiliata **(5)** 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 pattuizioni seguenti.

Articolo 1*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di mesi **(7)**, dalal Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2

(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra 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(8)

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(9) 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:(5)

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 (5)

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), 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: (11)

Articolo 5

(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/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. **(12)**

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..... **(13)**, 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 della legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(14)**

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'articolo 55 della legge n. 392/78.

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(5)**

Articolo 11

(Modifiche e danni)

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

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

Articolo 12

(Assemblee)

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

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

Articolo 13

(Impianti)

Il conduttore - in caso 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 D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 14

(Accessi)

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

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

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al 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, 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 rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(8) 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.

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n.

431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

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

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

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

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

- aleuro
- aleuro
- aleuro
- al euro

salvo conguaglio.

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

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

ALLEGATO 7**Testo Conforme all'Allegato D al D.M. 16/1/2017****TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE****ASCENSORE**

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

AUTOCLAVE

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

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

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

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

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

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

DATI INFORMATIVI

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C

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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

ALLEGATO 8

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

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

Articolo 1

(Ambito di applicazione)

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

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

Articolo 2

(Richiesta per l'avvio della procedura)

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 3
(Comunicazione)

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4
(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

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

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

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

Articolo 5
(Obblighi di riservatezza)

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

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

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

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.

Articolo 6

(Avvio della procedura)

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

I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia.

I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

Articolo 7

(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8

(Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile.

Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.