

DEPOSITATO IL 25 SET. 2013

IL DIRIGENTE  
SETTORE CONVENZIONI E CONTRATTI  
Dott. ANTONIO FONSECA

**RINNOVO ACCORDO TERRITORIALE**  
( IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431  
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI DEL 30 DICEMBRE 2002)

Fra le seguenti organizzazioni:



**CONFEDILIZIA - APE - TORINO**

**UPPI**

**UNIONCASA**

**CONFAPPI**

**ASPPI**

**APPC**



A.P.P.C. SEDE  
di TORINO  
Associazione Piccoli Proprietari Case

E

**SUNIA**

**SICET**

**UNIAT**

**ANIAT - CONIA**

E con l'intervento della **FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA**

- per la parte relativa ai contratti di locazione  
di natura transitoria afferenti agli studenti universitari -

**Ente Regionale per il diritto allo studio universitario** via Madama Cristina n. 83 - Torino

\*\*\*\*

NOTA DELL' ASSOCIAZIONE ASPPI:

NON SOTTOSCRIVE IL CAP. IV LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO,  
FIN QUANDO SUSSISTE LA PENALE AL LOCATORE.

FIRMA 

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito ai territori-amministrativi del Comune di Torino.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Torino di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul Territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali. Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 30 dicembre 2002 si conviene e stipula quanto segue.

## **CAPITOLO I CONTRATTI AGEVOLATI**

**(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 30-12-2002)**

\* \* \* \*

### **A) CIRCA LE AREE:**

A-1) Si individuano le seguenti aree:

- area 1 Centro
- area 2 Semicentro
- area 3 Periferia
- area 4 Collinare

aventi caratteristiche omogenee (per valori di mercato; dotazione infrastrutturali; trasporti pubblici; verde pubblico; servizi scolastici e sanitari; attrezzature commerciali eccetera; tipi edilizi, come meglio delimitate in elenco viario ed elaborato cartografico a colori che si allega come parte integrante del presente testo (allegato 1).

A-2) All'interno delle suddette aree omogenee si ravvisa la necessità e l'opportunità di evidenziare zone di particolare pregio;

- nell'area 1 Centro sono di pregio le microzone:

1.1p; 2.1p; 3.1p; 4.1p; 5.1p; 6.1p;

- nell'area 2 Semicentro

è di pregio la microzona: 2.2p;

- nell'area 4 Collinare

sono di pregio le microzone:

1.4p; 2.4p.

## B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) Convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in elenco viario e cartografia i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative (con relative sub-fasce per ogni area) che si allegano come parte integrante del presente testo (allegati 2 e 3).

Tali valori sono stati determinati, anche fatte - per quanto possa occorrere - le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità su piazza dei valori locativi;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del «secondo canale» (previsto dall'art. 2, comma 3 legge 431/98);
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

B-2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

B-3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

## C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere il concetto di metro quadro utile; ciò per una avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.

A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze. Misurazioni nette da muri (la metratura deve intendersi complessiva dell'alloggio e accessori, box, cantine soffitte, ecc)

C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione

della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

#### **D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE**

D-1) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2, potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale, come da valori della tabella all. 2.

In zona di pregio la durata contrattuale superiore a 3 anni non determinerà aumenti del canone.

#### **E) - CIRCA LE RIPARAZIONI:**

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella allegato G al D.M. 20 dicembre 2002.

#### **F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:**

F-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 30 dicembre 2002 (allegati A - B - C) e per la locazione transitoria e parziale dell'appartamento gli allegati 4 e 5 al presente accordo.

### **CAPITOLO II CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI (ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30-12-2002)**

\* \* \* \* \*

#### **A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:**

A-1) Individuano, anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come dal seguente elenco delle varie fattispecie.

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- Matrimonio e/o convivenza
- Matrimonio dei figli
- Separazione propria o dei figli

- Rientro dall'estero
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Intende destinare l'immobile ad uso abitativo commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale.

A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- trasferimento momentaneo della sede di lavoro
- contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;
- per esigenze di ricerca e di studio;

A-4) Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del conduttore e del locatore il quale dovrà confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

A-5) Si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

#### B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) Il contratto tipo, rispettivamente per le proprietà individuali e per le proprietà di cui all'art. 1 comma 5 e 6 del D.M. 30.12.2002 sono quelli facenti parte dell'allegato C del decreto stesso.

#### C) CIRCA LE AREE:

C-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, come da allegato 1.

**D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (allegato 2), con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative subfasce.

D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto. In tale caso non potrà più essere preso in considerazione l'elemento 13 della tabella All. 2 (arredamento per il computo delle tabelle dei valori del canone).

**E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:**

E-1) Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 ed allegati.

**F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:**

F-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.

**CAPITOLO III  
CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE  
ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI  
(ART. 5, COMMI 2 e 3, L. 431/98 - D.M. 30-12-2002)  
\* \* \* \* \***

**A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:**

A-1) Il contratto tipo è quello previsto dall'art. 3 del D.M. 20 dicembre 2002 ed allegati.

**B) CIRCA LE AREE:**

B-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, come da allegato 1.

**C) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (allegati 2 e 3 ) con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative subfasce. Il valore è calcolato senza mobilio.

C-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

**D) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:**

D-1) Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 ed allegati.

**E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:**

E-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.

### **REVISIONE ACCORDO**

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

### **REVISIONE CANONI**

Le Associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo su iniziativa anche di una delle parti le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati.

### **CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI**

Le Associazioni potranno sottoscrivere certificazioni di congruità.

### **CAPITOLO IV**

#### **CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO**

\* \* \* \*

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente nella nostra città per scambi internazionali di cooperazione o per persone "segnalate dalla pubblica amministrazione" (possono anche essere previste le causali degli attuali transitori per l'inquilino), alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e delle utenze.
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...)

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo ogni maggiorazione per i mq, anche in relazione all'arredamento.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni coabitante in più oltre il primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi (ipotesi A) oppure da 6 a 18 mesi (ipotesi B), senza possibilità di rinnovo.

Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Nel caso dell'ipotesi B) il conduttore avrà possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di due mesi da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di due mesi, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso sarà tenuto al pagamento, a titoli di penale, di due mensilità, oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Il Comune di Torino, con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU della prima casa in quanto abitata anche dal locatore.

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

<b>TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI</b>	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

(Schema di contratto tipo in Allegato n. 4)

## **CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI**

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a studenti frequentanti l'università o corsi di specializzazione post-universitari o programmi europei per l'istruzione o scambi internazionali, alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e le utenze.
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.



- Che sia sottoscritto tra le parti un “patto di coabitazione” che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo la maggiorazione prevista per i mq e per il mobilio. Per questo tipo di locazione sarà considerato un elemento utile al calcolo del canone la presenza del collegamento ad internet.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Il contratto sarà uno e unico e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni inquilino in più oltre al primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

Il contratto potrà avere una durata da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo automatico.

Le parti potranno disdettare il contratto con un preavviso di un mese da esercitarsi con l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di 15 giorni, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento a titolo di penale dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Il Comune di Torino, con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU in quanto abitata anche dal locatore.

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

<b>TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI</b>	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti. (Allegato 5 Schema di contratto )

### **COMUNICAZIONE IMU**

Si rammenta l'obbligo previsto dal regolamento Comunale IMU di presentare la comunicazione di cui all'allegato (Allegato 7).

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1) elenco viario e cartografie con individuazione delle aree omogenee;
- 2) tabella riepilogativa (per ogni area) dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile;
- 3) tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari;
- 4) contratto per la locazione parziale di appartamento;
- 5) contratto per la locazione parziale di appartamento a studenti;
- 6) D.M. 30 dicembre 2002 e relativi allegati (reperibile on line)
- 7) modello da inviare alla divisione servizi Tributarî al Comune di Torino.

**ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA  
VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE  
(VALIDE ANCHE PER I CONTRATTI PER GLI STUDENTI)**

1. Nelle zone di pregio qualora l'unità immobiliare non abbia servizio interno, il canone di locazione viene calcolato coi criteri generali relativi all'area in cui insiste l'immobile.

Per le zone centro, semicentro e periferia gli alloggi con metratura come definita dall'accordo fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30% e, per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione del 25%, per gli alloggi con metratura superiore ai 51 metri quadrati e fino ai 67 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di metri quadrati 67 comprensivo della maggiorazione.

2. Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, per gli immobili costruiti successivamente al 1° gennaio 1993 i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 20% massimo.

3. Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, gli alloggi che nei dieci anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione delle pavimentazioni, dei servizi igienici/cucina ed infissi, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.

4. Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, per gli immobili ristrutturati nelle parti condominiali, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.

Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni, potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi, sia nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone di locazione così come calcolate.

Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto e avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante delle Associazioni degli inquilini e da un rappresentante delle Associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

**CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE  
DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE**

In riferimento contratto di locazione stipulato in data \_\_\_\_\_  
tra il locatore \_\_\_\_\_ e il  
conduttore \_\_\_\_\_ secondo quanto  
previsto dall'accordo territoriale firmato a Torino in data \_\_\_\_\_ che richiamava  
la legge 431 del 9 dicembre 1998 e il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti del  
30 dicembre 2002.

L'Associazione della proprietà' \_\_\_\_\_  
e L'Associazione sindacale dell'inquilinato \_\_\_\_\_

Dichiarano che il canone di locazione pattuito rientra – secondo le dichiarazioni delle parti – nei  
parametri previsti dall'accordo territoriale depositato presso il Comune in data \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ASSOCIAZIONE PROPRIETA'

SINDACATO INQUILINI

DATA \_\_\_\_\_

## **ALL. 1**

### **• AREA OMOGENEA 1 – “CENTRO”:**

corso Principe Eugenio, corso Valdocco, via Santa Chiara, via delle Orfane, piazza Emanuele Filiberto, via Bellezia, via Egidi, via Porta Palatina, corso Regina Margherita, corso San Maurizio (civici pari), via Rossini, via Verdi, via Virginio, via Po, piazza Vittorio Veneto (civici dispari), via Bava, Ponte Vittorio Veneto, corso Moncalieri, Ponte Umberto I, corso Vittorio Emanuele II, via Ormea, via Lombroso, via Sant'Anselmo, corso Marconi, largo Marconi (lato corso Vittorio Emanuele II), via Nizza, via Assietta, via Sacchi, via Jonio, corso De Nicola, corso Mediterraneo, corso Einaudi, via Peano, via d'Ovidio, corso Duca degli Abruzzi, corso Montevicchio, corso Castelfidardo, corso Bolzano, via Bertola, via Santarosa, corso Inghilterra, piazza Statuto.

### **• AREA OMOGENEA 2 – “SEMICENTRO”:**

#### **PORZIONE A (zona est):**

corso Regio Parco, via Buscaglioni, lungo Dora Siena, lungo Dora Voghera, Parco suor Giovanna Michelotti, (lungo Dora Riparia/confluenza con il fiume Po), (sponde del fiume Po), corso Casale, piazza Coriolano, via Agudio, piazza Pasini, corso San Maurizio (civici pari), via Bava, piazza Vittorio Veneto (civici dispari), via po, via Virginio, via Verdi, via Rossini, via Denina, lungo Dora Savona;

#### **PORZIONE B (zona ovest):**

strada Vicinale antica di Collegno, via Servais, corso Appio Claudio, corso Svizzera, via Fabrizi, via Fiano, via Balme, corso Tassoni, via Cibrario, piazza Statuto, corso Inghilterra, via Santarosa, via Bertola, corso Bolzano, via Cibrario, corso Vittorio Emanuele II, corso Castelfidardo, corso Montevicchio, corso Duca degli Abruzzi, via d'Ovidio, via Peano, corso Einaudi, corso Mediterraneo, corso De Nicola, via Jonio, via Sacchi, via Assietta, via Nizza, largo Marconi (lato corso Vittorio Emanuele II), corso Marconi, via Sant'Anselmo, via Lombroso, via Ormea, Ponte Umberto I, corso Moncalieri, corso Sicilia, Ponte Balbis, (sponde del fiume Po), confine comunale sud/Comune di Moncalieri, via Villa, via Passo Buole, via Canelli, via Farigliano, via Nizza, via Baiardi, via Bizzozzero, via Demonte, via Alassio, via Rapallo, corso Unione Sovietica, via De Cristofori, via Tunisi, via Pizzorno, corso Corsica, via Bossoli, via PioVII, via Vigliani, via Formiggini, via Barbera, piazza Caio Mario, corso Tazzoli, via Frattini, via Nallino, via Demargherita, via Pinchia, via Biscarra, via Induno, confine comunale ovest/Comune di Grugliasco, strada Vicinale antica di Grugliasco, strada Vicinale della Pronda, confine comunale ovest/Comune di Collegno.

### **• AREA OMOGENEA 3 – “CORONA” PORZIONE A (zona nord):**

confine comunale ovest/Comune di Collegno, strada di Druento, confine comunale ovest/Comune di Venaria Reale, confine comunale nord/Comune di Borgaro, confine comunale nord/Comune di Caselle, confine comunale est/Comune di Settimo, confine comunale est/Comune di San Mauro, (sponde del torrente Dora Riparia/confluenza con il fiume Po), lungo Dora Voghera, lungo Dora Siena, via Buscaglioni, corso Regio Parco, lungo Dora Savona, via Denina, corso San Maurizio, corso Regina Margherita, via Porta Palatina, via Egidi, via Santa Chiara, via Bellezia, piazza Emanuele Filiberto, corso Valdocco, corso Principe Eugenio, via Cibrario, corso Tassoni, via Balme, via Fiano, via Fabrizi, corso Svizzera, corso Appio Claudio, via Servais, via Berruti, strada Vicinale antica di Collegno;

- **PORZIONE B (zona sud):**

strada Comunale del Portone, confine comunale ovest/Comune di Grugliasco, corso Tazzoli, via Induno, via Biscarra, via Pinchia, via Demargherita, via Nallino, via Frattini, corso Unione Sovietica, piazzale Caio Mario, via Barbera, via Formiggini, via Pio VII, via Bossoli, corso Corsica, via Pizzorno, via Tunisi, via De Cristofori, via Rapallo, via Alassio, via Demonte, via Bizzozzero, via Nizza, via Farigliano, via Canelli, via Passo Buole, via Villa, confine comunale sud/Comune di Nichelino, confine comunale sud/Comune di Beinasco, confine comunale ovest/Comune di Orbassano, confine comunale ovest/Comune di Grugliasco

- **AREA OMOGENEA 4 – “COLLINA”:**

confine comunale est/Comune di Baldissero, confine comunale est/Comune di Pino Torinese, confine comunale est/Comune di Pecetto, confine comunale sud/Comune di Moncalieri, (sponde del fiume Po), Ponte Balbis, corso Sicilia, corso Moncalieri, Parco suor Giovanna Michelotti, piazza Pasini, via Agudio, piazza Coriolano, corso Casale.

- **AREE DI PREGIO 1.1 p:**

da via Monte di Pietà ang. Via XX Settembre a via Monte di Pietà ang. Via Viotti; da via Viotti ang. Via Monte di Pietà a via Viotti ang. Piazza Castello; da piazza Castello ang. Via Viotti a piazza Castello ang. Via Roma; da via Roma ang. Piazza Castello a via Roma ang. Via Battisti; da via Battisti ang. Via Roma a via Battisti ang. Via Bogino; da via Bogino ang. Via Battisti a via Bogino ang. Via Principe Amedeo; da via Principe Amedeo ang. Via Bogino a via Principe Amedeo ang. Via Accademia delle Scienze; da via Accademia delle Scienze ang. Via Principe Amedeo a via Accademia delle Scienze ang. Via Maria Vittoria; da via Maria Vittoria ang. Via Accademia delle Scienze a via Maria Vittoria ang. Via Lagrange; da via Lagrange ang. Via Maria Vittoria a via Lagrange ang. Via Gramsci; da via Gramsci ang. Via Lagrange a via Gramsci ang. Via XX Settembre; da via XX Settembre ang. Via Gramsci a via XX Settembre ang. Via Monte di Pietà.

- **AREA DI PREGIO 2.1 p:**

da via Cernaia ang. Via Avogadro a via Cernaia ang. Via Botero; da via Botero ang. Via Cernaia a via Botero ang. Via Bertola; da via Bertola ang. Via Botero a via Bertola ang. Via San Francesco d'Assisi; da via San Francesco d'Assisi ang. Via Bertola a via San Francesco d'Assisi ang. Via Monte di Pietà; da via Monte di Pietà ang. Via San Francesco d'Assisi a via Monte di Pietà ang. Via dei Mercanti; da via dei Mercanti ang. Via Monte di Pietà a via dei Mercanti ang. Via Barbaroux; da via Barbaroux ang. Via dei Mercanti a via Barbaroux ang. Via Micca; da via Micca ang. Via Barbaroux a via Micca ang. Via Viotti; da via Viotti ang. Via Micca a via Viotti ang. Via Monte di Pietà; da via Monte di Pietà ang. Via Viotti a via Monte di Pietà ang. Via XX Settembre; da via XX Settembre ang. Via Monte di Pietà a via XX Settembre ang. Via Bertola; da via Bertola ang. Via XX Settembre a via Bertola ang. San Tommaso; da via San Tommaso ang. Via Bertola a via San Tommaso ang. Via Santa Teresa; da via Santa Teresa ang. Via San Tommaso a via Santa Teresa ang. Via San Francesco d'Assisi; da via San Francesco d'Assisi ang. Via Santa Teresa a via San Francesco d'Assisi ang. Via dell'Arcivescovado; da via dell'Arcivescovado ang. Via San Francesco d'Assisi a via dell'Arcivescovado ang. Via don Minzoni; da via don Minzoni ang. Via dell'Arcivescovado a via don Minzoni ang. Corso Matteotti; da corso Matteotti ang. Via don Minzoni a corso Matteotti ang. Via Parini; da via Parini ang. Corso Matteotti a via Parini ang. Corso Vittorio

Emanuele II; da corso Vittorio Emanuele II ang. Via Parini a corso Vittorio Emanuele II ang. Via Avogadro; da via Avogadro ang. Corso Vittorio Emanuele II a via Avogadro ang. Corso Matteotti; da corso Matteotti ang. Via Avogadro a corso Matteotti ang. Via Papacino; da via Papacino ang. Corso Matteotti a via Papacino ang. Via Promis; da via Promis ang. Via Papacino a via Promis ang. Via Avogadro; da via Avogadro ang. Via Promis a via Avogadro ang. ViaCernaia.

**• AREA DI PREGIO 3.1 p:**

da via XX Settembre ang. Via Micca a via XX Settembre ang. Corso Regina Margherita; da corso Regina Margherita ang. Via XX Settembre a corso Regina Margherita ang. Corso San Maurizio; da corso San Maurizio ang. Corso Regina Margherita a corso San Maurizio ang. Via Rossini; da via Rossini ang. Corso San Maurizio a via Rossini ang. Via Verdi; da via Verdi ang. Via Rossini a via Verdi ang. Via Virginio; da via Virginio ang. Via Verdi a via Virginio ang. Via Po; da via Po ang. Via Virginio a via Po ang. Via Carlo Alberto; da via Carlo Alberto ang. Via Po a via Carlo Alberto ang. Via Battisti; da via Battisti ang. Via Carlo Alberto a via Battisti ang. Via Roma; da via Roma ang. Via Battisti a via Roma ang. piazza Castello; da piazza Castello ang. Via Roma a piazza Castello ang. Via Barbaroux; da via Barbaroux ang. Piazza Castello a via Barbaroux ang. Via XX Settembre.

**• AREA DI PREGIO 4.1 p:**

da piazza Vittorio Veneto ang. Via Po a piazza Vittorio Veneto ang. Via Bava; da via Bava ang. Piazza Vittorio Veneto a via Bava ang. Corso San Maurizio; da corso San Maurizio ang. Via Bava a corso San Maurizio ang. Lungo Po Cadorna; da lungo Po Cadorna ang. Corso San Maurizio a corso Casale ang. Via Santarosa; da corso Casale ang. Via Santarosa a piazza Gran Madre di Dio; da piazza Gran Madre di Dio ang. Corso Casale a piazza Gran Madre di Dio ang. Corso Moncalieri; da corso Moncalieri ang. Piazza Gran Madre di Dio a corso Moncalieri ang. Ponte Umberto I; da Ponte Umberto I ang. Corso Moncalieri a ponte Umberto I ang. Corso Cairoli; da corso Vittorio Emanuele II ang. Corso Cairoli a corso Vittorio Emanuele II ang. Via della Rocca; da via della Rocca ang. Corso Vittorio Emanuele II a via della Rocca ang. Via Mazzini; da via Mazzini ang. Via della Rocca a via Mazzini ang. Via San Massimo; da via San Massimo ang. Via Mazzini a via San Massimo ang. Via Giolitti; da via Giolitti ang. Via San Massimo a via Giolitti ang. Via Plana; da via Plana ang. Via Giolitti a via Plana ang. Piazza Vittorio Veneto; da piazza Vittorio Veneto ang. Via Plana a piazza Vittorio Veneto ang. Via Po.

**• AREA DI PREGIO 5.1 p:**

da corso Vittorio Emanuele II ang. Corso Duca degli Abruzzi a corso Vittorio Emanuele II ang. Corso Re Umberto I; da corso Re Umberto I ang. Corso Vittorio Emanuele II a corso Re Umberto I ang. Corso Stati Uniti; da corso Stati Uniti ang. Corso Re Umberto I a corso Stati Uniti ang. Corso Duca degli Abruzzi; da corso Duca degli Abruzzi ang. Corso Stati Uniti a corso Duca degli Abruzzi ang. Corso Vittorio Emanuele II.

• **AREA DI PREGIO 6.1 p:**

da corso Montevercchio ang. Corso Duca degli Abruzzi a corso Montevercchio ang. Corso Galileo Ferraris; da corso Galileo Ferraris ang. Corso Montevercchio a corso Galileo Ferraris ang. Corso Trento; da corso Trento ang. Corso Galileo Ferraris a corso Trento ang. Corso Arimondi; da corso Arimondi ang. Corso Trento a corso Arimondi ang. Corso Duca degli Abruzzi; da corso Duca degli Abruzzi ang. Corso Arimondi a corso Duca degli Abruzzi ang. Corso Montevercchio.

• **AREA DI PREGIO 2.2 p:**

da corso Vittorio Emanuele II ang. Via Ormea a corso Vittorio Emanuele II ang. Ponte Umberto I; da Ponte Umberto I ang. Corso Vittorio Emanuele II a Ponte Umberto I ang. Corso Moncalieri; da corso Moncalieri ang. Ponte Umberto I a corso Moncalieri ang. Piazza Gran Madre di Dio; da piazza Gran Madre di Dio ang. Corso Moncalieri a corso Moncalieri ang. Ponte Balbis; da Ponte Balbis ang. Corso Moncalieri a Ponte Balbis ang. Corso Massimo d'Azeglio; da corso Bramante ang. Corso Massimo d'Azeglio a corso Bramante ang. Via Foà; da via Foà ang. Corso Bramante a via Foà ang. Via Tiziano; da via Tiziano ang. Via Foà a via Tiziano ang. Via Ormea; da via Ormea ang. Via Tiziano a via Ormea ang. Via Petitti; da via Petitti ang. Via Ormea a via Petitti ang. Via Giuria; da via Giuria ang. Via Petitti a via Giuria ang. Via Caluso; da via Caluso ang. Via Giuria a via Caluso ang. Via Ormea; da via Ormea ang. Via Caluso a via Ormea ang. Corso Vittorio Emanuele II.

• **AREA DI PREGIO 1.4 p:**

da corso Casale ang. Piazza Borromini a piazza Borromini ang. Via Castelnuovo; da via Castelnuovo ang. Piazza Borromini a via Castelnuovo ang. Via Cinzano; da via Cinzano ang. Via Castelnuovo a via Cinzano ang. Corso Gabetti; da corso Gabetti ang. Via Cinzano a corso Gabetti ang. Via Moncalvo; da via Moncalvo ang. Corso Gabetti a via Moncalvo ang. Via Figlie dei Militari; da via Figlie dei Militari ang. Via Moncalvo a via Figlie dei Militari ang. Via Luisa del Carretto; da via Luisa del Carretto ang. Via Figlie dei Militari a via Luisa del Carretto ang. Strada del Cantello Inferiore; da strada del Cantello Inferiore ang. Via Luisa del Carretto a strada del Cantello Inferiore ang. A corso Picco; da corso Picco ang. Strada del Cantello Inferiore a corso Picco ang. Piazzale Villa della Regina; da piazzale Villa della Regina ang. Corso Picco a piazzale Villa della Regina ang. Corso Lanza; da corso Lanza ang. Piazzale Villa della Regina a corso Lanza ang. Viale Curreno; da viale Curreno ang. Corso Lanza a viale Curreno ang. Strada Consortile dell'Ospedale San Vito; da strada Consortile dell'Ospedale San Vito ang. Viale Curreno a strada Consortile dell'Ospedale San Vito ang. Corso Lanza; da corso Lanza ang. Strada Consortile dell'Ospedale San Vito a corso Lanza ang. Corso Moncalieri; da corso Moncalieri ang. Corso Lanza a corso Moncalieri ang. Lungo Po Sardegna; da lungo Po Sardegna ang. Corso Moncalieri a corso Moncalieri ang. Piazza Gran Madre di Dio; da piazza Gran Madre di Dio ang. Corso Moncalieri a piazza Gran Madre di Dio ang. Corso Casale; da corso Casale ang. Piazza Gran Madre di Dio a Parco suor Giovanna Michelotti; Parco suor Giovanna Michelotti (sponda destra del fiume Po) fino al Ponte Regina Margherita; da Parco suor Giovanna Michelotti ang. Ponte Regina Margherita a corso Casale ang. Corso Gabetti; da corso Gabetti ang. Corso Casale a corso Gabetti ang. Piazza Borromini.

• **AREA DI PREGIO 2.4 p:**

corso Casale, Confine Comunale est (Comune di Baldissero), Confine Comunale est (Comune di Pino Torinese), Confine Comunale est (Comune di Pecetto), Confine Comunale sud (Comune di Moncalieri), corso Moncalieri, strada San Vito, viale Curreno, corso Lanza, corso Picco, strada del Cantello Inferiore, via Figli dei Militari, via Moncalvo, corso Gabetti, piazza Gozzano, via Vignale, via Casalborgone, corso Sella, strada Consortile del Lauro, via Lomellina, strada Tonello, corso Kossuth, corso Chieri, corso Casale, piazza delle Bande Nere, piazza Modena, strada Comunale del Cimitero di Sassi, via Agudio, piazza Coriolano.



**ALL. 2**  
**TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE**  
**ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE**  
**PARTICOLARI DOTAZIONI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

1. Presenza di n. 1 autorimessa singola o, posto auto coperto
2. Presenza di n. 1 cantina o, sottotetto o, soffitta.
3. Presenza di impianto di riscaldamento .
4. Presenza di ascensore per le unità oltre il 2<sup>a</sup> piano (3<sup>a</sup> fuori terra)
5. Presenza di area verde di pertinenza ai condomini.
6. Presenza di posto auto scoperto.
7. Presenza di impianto di condizionamento
8. Presenza di doppi servizi.
9. Presenza di allacciamento alla rete gas
10. Presenza di porta blindata
11. Presenza di doppi vetri
12. Presenza all'interno dell'alloggio del bagno completo.
13. Presenza all'interno dell'alloggio mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice .
14. Vicinanze linea metropolitana (non oltre i 200 mt dalla linea metropolitana)

<b>CONTRATTO 3+2</b>	<b>PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI</b>	<b>PRESENZA DI ALMENO 5 ELEMENTI</b>	<b>PRESENZA DA 0 A 4 ELEMENTI</b>
	<b>1 Sub</b>	<b>2 Sub</b>	<b>3 Sub</b>
ZONA 1 – CENTRO	6,50-3,70	5,70-3,10	4,60-2,50
ZONA 2 – SEMICENTRO	5,90-3,70	5,20-3,10	4,50-2,50
ZONA 3 – PERIFERIA	5,50-3,70	4,70-3,10	4,00-2,50
ZONA 4 – COLLINARE	6,50-3,70	5,50-3,10	4,30-2,50
<b>CONTRATTO 4+2</b>			
ZONA 1 – CENTRO	6,60-3,80	5,80-3,20	4,70-2,60
ZONA 2 – SEMICENTRO	6,00-3,80	5,40-3,20	4,60-2,60
ZONA 3 – PERIFERIA	5,60-3,80	4,80-3,20	4,10-2,60
ZONA 4 – COLLINARE	6,60-3,80	5,60-3,20	4,40-2,60
<b>CONTRATTO 5+2</b>			
ZONA 1 – CENTRO	6,70-3,80	5,90-3,20	4,80-2,60
ZONA 2 – SEMICENTRO	6,10-3,80	5,50-3,20	4,70-2,60
ZONA 3 – PERIFERIA	5,70-3,80	4,90-3,20	4,20-2,60
ZONA 4 – COLLINARE	6,70-3,80	5,70-3,20	4,50-2,60

<b>CONTRATTO 6+2</b>			
ZONA 1 – CENTRO	6,90-3,90	6,00-3,30	4,90-2,70
ZONA 2 – SEMICENTRO	6,20-3,90	5,60-3,30	4,80-2,70
ZONA 3 – PERIFERIA	5,80-3,90	5,00-3,30	4,20-2,70
ZONA 4 – COLLINARE	6,90-3,90	5,80-3,30	4,60-2,70
<b>PREGIO (NO SUB FASCE)</b> <b>PREGIO 8,00-5,00</b>			

### ALL. 3

## TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE PER STUDENTI UNIVERSITARI

ART. 5 COMMI 2 - 3 LEGGE 431/98

### ELEMENTI IN DOTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

GRUPPO "A"		GRUPPO "B"	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Presenza di doppi servizi oltre 100 metri quadrati</li><li>- Disponibilità di almeno 14-18 metri quadri a studente abitante</li><li>- Disponibilità di una camera singola per studente</li><li>- Ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (3 km di raggio)</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>- Possibilità di collegamento diretto alla sede universitaria</li><li>- Presenza di impianto di riscaldamento autonomo</li><li>- Impianto ascensore oltre il secondo piano (3° fuori terra)</li></ul>	
	PRESENZA DI ALMENO 3 elementi Gruppo "A" e 2 elementi Gruppo "B"	PRESENZA DI ALMENO 2 elementi Gruppo "A" e 1 elemento Gruppo "B"	PRESENZA DI ALMENO 1 elemento Gruppo "A" e 1 elemento Gruppo "B"
	1 Sub	2 Sub	3 Sub
ZONA 1 CENTRO	6,50-3,70	5,70-3,10	4,60-2,50
ZONA 2 SEMICENTRO	5,90-3,70	5,20-3,10	4,50-2,50
ZONA 3 PERIFERIA	5,50-3,70	4,70-3,10	4,00-2,50
ZONA 4 COLLINARE	6,50-3,70	5,50-3,10	4,30-2,50

Qualora l'unità immobiliare non abbia servizio sanitario interno, il canone di affitto viene calcolato secondo la terza sub-fascia.

Per le unità abitative completamente ammobiliate il canone relativo alle fasce di competenza verrà aumentato del 20%

In caso di garanzia prestata dall'EDISU, con sottoscrizione del contratto da parte dello stesso Ente regionale per il diritto allo studio, i valori dei canoni d'affitto sono quelli minimi della fascia di appartenenza.



# LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI APPARTAMENTO DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

(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/ai signori

.....  
.....  
.....  
di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i mediante (3) .....  
(assistito/i da (2) .....in persona di.....),  
che accetta/accettano, per sé/loro aventi causa, la porzione di alloggio all'indirizzo di cui  
sopra costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle  
parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte  
integrante. Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici  
presenti, al fine della preparazione dei loro pasti. Potrà/potranno altresì utilizzare il locale  
igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende

TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento .....  
acqua ..... altre .....

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333  
convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....  
b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

## Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (5), dal ..... al  
....., inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo.

Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza della locazione indirizzare l'una  
all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della  
locazione ed il diniego per il rinnovo.

## **Articolo 2**

*(natura transitoria)*

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data..... Presso il Comune di Torino, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria, in quanto il conduttore ha espresso esigenza di abitare la porzione di immobile per un periodo non eccedente quanto convenuto in quanto .....

## **Articolo 3**

*(Canone)*

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

## **Articolo 4**

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro ..... pari a una mensilità del canone , imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali .

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.

## **Articolo 5**

*(Oneri accessori)*

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro 50,00=.

Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella oneri accessori (*allegato G Decreto del Ministro della Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze emanato ai sensi dell'art. IV, Comma 2, della legge n° 431/98*) .

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo .

E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore .

**Articolo 6**  
*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo .

**Articolo 7**  
*(Pagamento, risoluzione)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere 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 richiamata legge n 392/78.

**Articolo 8**  
*(Uso)*

La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto . Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti .

**Articolo 9**  
*(Recesso del conduttore e del locatore)*

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi ....., rispetto all'effettiva data di rilascio (*indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due*), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito .

Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni ..... rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (*indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi*). In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari ad ..... mensilità del canone (*indicare l'importo della penale in relazione alla durata del contratto se da 3 a 6 mesi o da 6 a 18 mesi*).

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo. Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso .

### **Articolo 10**

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

.....  
.....  
.....  
.....

Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile .

### **Articolo 11**

*(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.

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



**Articolo 12**  
*(Assemblee)*

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

**Articolo 13**  
*(Impianti)*

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali .

**Articolo 14**  
*(Accessi)*

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione .

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:  
.....  
.....

**Articolo 15**  
*(Commissione di conciliazione)*

La Commissione di conciliazione, 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 al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

**Articolo 16**  
*(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 (legge n. 675/96). 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 dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

# **LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./sig.ra.....di seguito denominato/ a  
locatore (assistito/a da..... in persona di  
.....) concede in locazione al sig.  
.....  
.....  
.....

di seguito denominato conduttore, identificato mediante  
.....  
.....

che accetta, per sé, porzione del proprio appartamento posto in  
..... via .....n. .... piano ..... scala .....  
int. ...., la porzione di alloggio, qui concessa in locazione è costituita da una camera da letto,  
individuata nella planimetria che viene controfirmata dalle parti ed allegata al presente contratto e  
colorata con il colore rosso, planimetria che forma parte integrante. Potrà altresì utilizzare il  
conduttore la cucina nonché tutti gli elettrodomestici presenti al fine della preparazione dei pasti.  
Potrà altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni (*sarà opportuno indicare se gli  
spazi comuni quali soggiorno, salotto od altro vengono dati in utilizzo al conduttore o no*) .

TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento .....  
acqua.....  
altre.....

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito  
dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità  
immobiliare.....

b) codice fiscale del  
locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:  
.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:  
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

## **Articolo 1** (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi....., dal  
.....al ..... Alla prima scadenza il contratto si  
rinnoverà automaticamente per uguale periodo se il conduttore o il locatore non avranno  
comunicato l'uno all'altro disdetta con preavviso di mesi ....., prima della data di

scadenza del contratto; la comunicazione di disdetta potrà essere inoltrata l'una all'altra sia a brevi mani o a mezzo di lettera raccomandata, qualora consegnata brevi mani dovrà contenere la data e la firma del ricevente .

## **Articolo 2**

*(Natura transitoria – contratto per studenti universitari)*

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge n. 431/98, tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, nonché della Fondazione “Piergiorgio FALCIOLA” e di EDISU PIEMONTE , depositato il ..... presso il Comune di Torino, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ..... frequentando il corso di studi di ..... presso l'Università di Torino o l'Ateneo.....

## **Articolo 3**

*(Canone)*

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 è convenuto in mensili Euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili eguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà al conduttore idonea ricevuta .

## **Articolo 4**

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa al locatore, una somma di euro ..... pari a una mensilità del canone, imputabile, a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, non produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta dal conduttore per l'osservanza di tutti gli obblighi contrattuali, assunti con la firma dell'odierno documento .

## **Articolo 5**

*(Oneri accessori)*

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà conseguentemente al locatore, unitamente alla rata mensile del canone, così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro 50,00=.

Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella “Oneri accessori” allegato G al Decreto del Ministro delle Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro della Economia e della Finanze emanato ai sensi dell'art. IV comma 2 della Legge n° 432/98.

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria che il conduttore rimborserà mensilmente al conduttore, sotto la dicitura “oneri accessori” è compreso anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo, l'eventuale collegamento Internet.

E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso che rimarrà in utilizzo esclusivo del locatore, con divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore medesimo .

### **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 provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

### **Articolo 7**

*(Pagamento, risoluzione)*

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 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, con espresso divieto anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza che viene al medesimo concessa in locazione, è fatto divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà far utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.

Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà altresì osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza tra le parti.

### **Articolo 9**

*(Recesso del conduttore e del locatore)*

Il conduttore avrà facoltà di recedere dal contratto, con avviso da recapitarsi al locatore con lettera raccomandata A.R. o con raccomandata a mani, con un preavviso di mesi uno prima della scadenza, sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettario .

Il locatore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, per gravi motivi, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mani non inferiore di giorni 15.

Il locatore in caso di recesso dal contratto per gravi motivi, sarà tenuto alla restituzione della cauzione se versata, ed al pagamento a favore del conduttore di un penale pari a una mensilità del canone pattuito.

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di disdetta, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata, da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni e degli arredi di proprietà del locatore, che resteranno in loco, restituendola nello stato in cui venne consegnato dal locatore ed in buono stato manutentivo.

Qualora nell'arredo il locatore avrà consegnato biancheria varia, anch'essa andrà restituita in normale stato di utilizzo .

### **Articolo 10**

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare dichiara di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto che risulta arredata con i seguenti mobili: .....

.....

.....;

dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi comunque custode, con il ritiro delle chiavi, sino alla riconsegna .

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, regolamento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile.

### **Articolo 11**

*(Modifiche e danni)*

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto ed alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non dovranno recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo, che verranno utilizzati dal medesimo .

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

### **Articolo 12**

*(Assemblee)*

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei

servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

### **Articolo 13**

*(Impianti)*

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotato di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, è fatto conseguentemente divieto al conduttore di installare antenne individuali .

### **Articolo 14**

*(Accessi)*

Il conduttore dovrà consentire l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata al locatore, all'amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:.....

.....

### **Articolo 15**

*(Commissione di conciliazione)*

La Commissione di conciliazione, 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 al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

### **Articolo 16**

*(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 (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali

nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

.....  
.....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....



## LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(legge 9 dicembre 1998, n. 431 articolo 2, comma 3; D.M. 30-12-2002)

Il/la Sig./a / Soc.

C.F./P.IVA nato/a a il

abitante/sede in Via/Corso

di seguito denominato/a locatore (assistito/a da

in persona di ). CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./a

C.F. nato/a a il

identificato/a mediante di seguito denominato/a

conduttore (assistito/a da in persona di

) che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta

in Via/Corso n. piano scala int.

composta di n. vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi

accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o

meno, ecc.). Elementi dell'unità immobiliare:

non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento

acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del Decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito

dalla Legge 8 agosto 1992, n.359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: fg. n. sub.

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:

Certificato di collaudo e certificazione energetica:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

	Art. 1. (Durata) - Il contratto è stipulato per la durata di anni	dal
	al	, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino
	sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, 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 l'articolo 3 della Legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le	
	modalità di cui al citato art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna	
	parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la	
	rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera	
	raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza	
	della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso	
	in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e	
	non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale	
	disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha	
	diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto	
	disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo	
	canone di locazione corrisposto.	
	Art. 2. (Canone) - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo	
	Territoriale definito tra Confedilizia - APE, UPPI, UNIONCASA, CONFAPPI, ASPPI, APFC, ANPE,	
	SUNIA, SICET, UNIAT, AN.I.A.T./CO.N.I.A., EDISU, E DEPOSITATO IL	25/09/2013
	presso il Comune di Torino, 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
	oltre acconto per oneri accessori di euro	. Il canone viene aggiornato ogni anno

nella misura contrattata del 75% della variazione ISTAT.

Art. 3. (Deposito cauzionale) - A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa / non versa al locatore (che con la firma del contratto, ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro                      pari a                      mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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. Altre forme di garanzia:

Art. 4. (Oneri accessori) - Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, Allegato G 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 ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche



parziale. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n.

392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n.

404.

Art. 8. (Recesso del conduttore) - Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Art. 9. (Consegna) - Il conduttore dichiara di avere 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 locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento 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 della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C., di quanto segue:

ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

Art. 10. (Modifiche e danni) - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art. 11. (Assemblee) - Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario

	dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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 delibere 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata	
	dalla proprietà o da almeno tre conduttori.	
	Art. 12. (Impianti) - Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna	
	televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a	
	qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto	
	termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare	
	riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, comma 2 del citato DPR.	
	Art. 13. (Accesso) - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al	
	locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano -	
	motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare	
	locata, il conduttore deve consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore.	
	Art. 14. (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 mediante atto scritto. Il	
	locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati	

	<p>personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre</p>	
	<p>1996, n. 675) . Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in</p>	
	<p>materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle</p>	
	<p>norme vigenti e dagli usi locali nonchè alla normativa ministeriale emanata in applicazione</p>	
	<p>della Legge 431/98 ed all'Accordo Territoriale vigente.</p>	
	<p>Art. 15. (Commissione di conciliazione) - La commissione di conciliazione, di cui</p>	
	<p>all'articolo 6 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di</p>	
	<p>concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'art. 4,</p>	
	<p>comma 2, della Legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra</p>	
	<p>appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale sulla base</p>	
	<p>delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge</p>	
	<p>funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra</p>	
	<p>designati qualora gli stessi ritengano di nominar lo. La richiesta di intervento della</p>	
	<p>Commissione non determina la sospensione delle obbliga zioni contrattuali.</p>	
	<p>ALTRE CLAUSOLE: il pagamento delle spese accessorie avverrà tramite acconto da proporsi in</p>	
	<p>n. rate di euro , salvo conguaglio annuale.</p>	
	<p>Letto, approvato e sottoscritto li,</p>	
	<p>IL LOCATORE IL CONDUTTORE</p>	
	<p>A mente dell'art. 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano</p>	
	<p>i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14) e 15) .</p>	
	<p>IL LOCATORE IL CONDUTTORE</p>	

	Autocertificazione	
	I sottoscritti	
	C.F./P.IVA nato/a a/sede in	
	C.F. nato/a a	
	avendo sottoscritto in data un contratto di locazione ad uso (affitto concordato) ai sensi	
	dell'art. 2 c. 3 Ig. 9-12-1998, n. 431 per un appartamento in f.t.,	
	il cui canone annuo di locazione per mq. in zona è stato	
	stabilito in euro al mq. (pari a euro annuali) in conformità	
	all'Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Torino il 25/09/2013, richiedendo	
	che all'imposta di registro su detto contratto venga applicata l'agevolazione prevista	
	(riduzione al 70%) secondo l'art. 8 comma 1 della suddetta Legge 9-12-1998, n. 431.	
	Altre clausole	
	IL LOCATORE	IL CONDUTTORE





CITTÀ DI TORINO

IMU e TASI- ANNO FISCALE **2014**

## DIREZIONE DI STAFF TRIBUTI, CATASTO E SUOLO PUBBLICO

Comunicazione ai sensi dell'articolo 8 bis del Regolamento Comunale sull'IMU delle condizioni particolari previste dalle Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 02233/013 del 26 giugno 2012 esecutiva dal 10 luglio 2012, n. 02834/013 del 28 giugno 2012, n. 1651/013 del 22 aprile 2013 e n. 01949/013 del 12 maggio 2014 e dell'art. 13 comma 3 e 4 del Regolamento TASI approvato con deliberazione n. 01952/013 del 16 giugno 2014.

**CONTRIBUENTE** (da compilare sempre)

COGNOME e NOME <b>O DENOMINAZIONE DELLA SOCIETÀ</b>		CODICE FISCALE	
DOMICILIO FISCALE o sede legale			
COMUNE	INDIRIZZO e CAP	NUMERO di TELEFONO	
INDIRIZZO EMAIL o PEC			

**IMMOBILE SOGGETTO ad IMPOSTA** (da compilare sempre)

INDIRIZZO Via / Piazza		FOGLIO	NUMERO	SUBALTERNO
PERCENTUALE DI POSSESSO	PERIODO DI POSSESSO	RENDITA CATASTALE (Rendita iscritta in Catasto)	VALORE CATASTALE RIVALUTATO (RENDITA CATASTALE X 1,05 X MULTIPLICATORE) (VEDERE RETRO)	
		CATEGORIA CATASTALE _____		
CODICE ALIQUOTA (barrare la casella corrispondente, vd retro)				
A B C D N J L P				
CODICE ALIQUOTA (barrare la casella corrispondente, vd retro)				
A B C D N J L P				
CODICE ALIQUOTA (barrare la casella corrispondente, vd retro)				
A B C D N J L P				

**SOLO PER ALIQUOTA L** (da compilare nel caso in cui l'immobile sia concesso in uso gratuito a parenti di 1° grado)

COGNOME e NOME dell'OCCUPANTE a titolo di ABITAZIONE PRINCIPALE	rapporto di parentela con il contribuente (barrare la casella corrispondente)
	GENITORI FIGLIO/A

**SOLO PER ALIQUOTA N** (da compilare per l'immobile concesso in locazione ai sensi della L.431/98 art. 2, comma 3 e art. 5 comma 2)

DATA DEL CONTRATTO DI AFFITTO	REGISTRATO IL (1)	AL N.	DECORRENZA DAL	AL
STIPULATO CON:				
COGNOME e NOME		CODICE FISCALE		
LUOGO DI NASCITA (comune o stato estero)	PROV.	DATA DI NASCITA (GGMMAAAA)	SESSO (M/F)	
AD USO (barrare la casella corrispondente)				
ABITAZIONE PRINCIPALE (2) STUDENTE FUORI SEDE (3)				

DATA DI PRESENTAZIONE (GGMMAAAA)	FIRMA DEL DICHIARANTE	MODELLO N° _____ DI _____

- 1) Deve essere indicata la data del rinnovo o dell'ultimo pagamento dell'imposta di registro
- 2) Per abitazione principale si intende l'abitazione nella quale il nucleo familiare dimora abitualmente e risiede anagraficamente (Regolamento IMU art. 3 comma 1).
- 3) Sono considerati studenti fuori sede gli studenti con residenza in altro comune o nazione.

**INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (art. 13 D.LGS. 196/2003)**

**TUTELA DEI DATI PERSONALI:** In ottemperanza a quanto previsto dal D.lgs n. 196/2003 e s.m.i. per la tutela del trattamento dei dati personali, il Comune di Torino informa che i dati raccolti nella presente dichiarazione e quelli eventualmente allegati saranno acquisiti e trattati, anche attraverso strumenti automatici informatizzati, per i fini istituzionali di questa Amministrazione. Si comunica che il Responsabile designato dal Titolare è il Dr. Paolo Lubbia.

**QUESTO MODELLO DEVE ESSERE PRESENTATO DA TUTTI COLORO CHE NELL'ANNO HANNO EFFETTUATO DELLE VARIAZIONI NELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE UNA SOLA VOLTA E VALE FINO AL PERMANERE DELLE CONDIZIONI. CHI LO HA PRESENTATO NEGLI SCORSI ANNI NON DEVE RIPRESENTARLO.**

**Il modulo deve essere inviato o presentato alla Direzione Servizi di Staff Tributi, Catasto e Suolo Pubblico – Servizio IUC/TASI/IMU/ICI – Via Moretta 69 – 10139 Torino in uno dei seguenti modi:**

- direttamente presso la divisione all'indirizzo di cui sopra, piano T salone IUC/TASI/IMU/ICI dal lunedì al venerdì dalle h. 8,30 alle h. 12,30;
- inviato con posta semplice all'indirizzo di cui sopra;
- inviato via fax al numero 011/4433835;
- alla casella di posta certificata: [tributi@cert.comune.torino.it](mailto:tributi@cert.comune.torino.it)

**NEL CASO IN CUI, NELLA COMUNICAZIONE O A SEGUITO DI CONTROLLI SVOLTI DALL'UFFICIO, NON SI RISCONTRINO I PRESUPPOSTI PREVISTI PER L'AMMISSIONE AL BENEFICIO, L'UFFICIO PROVVEDERA' A RECUPERARE L'IMPOSTA DOVUTA, MAGGIORATA DELLE SANZIONI E DEGLI INTERESSI SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI.**

IMPOSTA	COD ICE aliquota	CASISTICA DEGLI IMMOBILI	ALiquOTA (per cento)	DETRAZIONE (in Euro)
IMU	A	Regime ordinario dell'imposta	1,06	
TASI	B	Unità abitativa di cat. da A/2 a A/7 adibita ad abitazione principale e relative pertinenze (una sola per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7)	0,33	110,00 (fino a RC 700,00) + 30,00 (per ciascun figlio fino a 26 anni)
TASI	C	Unità abitativa di cat. da A/2 a A/7 e relative pertinenze (una sola per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7) appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale da parte dei soci assegnatari	0,33	110,00 (fino a RC 700,00) + 30,00 (per ciascun figlio fino a 26 anni)
TASI	D	Unità abitativa di cat. da A/2 a A/7 posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata e relative pertinenze	0,33	110,00 (fino a RC 700,00) + 30,00 (per ciascun figlio fino a 26 anni)
IMU	N	Unità abitativa concessa in locazione a titolo di abitazione principale alle condizioni stabilite dagli accordi territoriali in vigore ai sensi della L. 431/98 art. 2 comma 3 e art. 5 comma 2 subordinata alla presentazione di copia del contratto di locazione registrato (Reg IMU art. 4 comma 1)	0,575	
IMU	J	Unità abitativa di cat. A/1 A/8 A/9 adibita ad abitazione principale e relative pertinenze (una sola per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7)	0,6	200,00
IMU	L	Unità abitativa concessa dal proprietario in uso gratuito a parenti di 1° grado che la occupano quale loro abitazione principale e vi risiedano anagraficamente e relative pertinenze (Reg IMU art. 4 comma 5 lett. a)	0,76	
IMU	P	Unità abitativa non adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e non ricadente nelle altre categorie sopra elencate	1,06	

CATEGORIA DEGLI IMMOBILI	MOLTIPLICATORI
Fabbricati di cat. A (esclusi A/10) e C/2, C/6 e C/7	160
Fabbricati di cat. B e C/3, C/4 e C/5	140
Fabbricati di cat. A/10 e D/5	80
Fabbricati di cat. D (esclusi D/5)	65
Fabbricati di cat. C/1	55