



# CITTA' DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

## VERBALE DI SEDUTA

Delibera N° 233

Del 13-10-2015

**OGGETTO:** RECEPIMENTO ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO AI SENSI DELLA LEGGE N. 431 DEL 9 DICEMBRE 1998

Parere Favorevole

sulla proposta per la regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 267/2000

Addì

Il Dirigente del Servizio

Parere

sulla proposta per la regolarità contabile ai sensi degli artt. 49 e 153, 5° comma, del D.L.vo 267/2000

Addì

Il Dirigente del Servizio

Il Proponente

Il Redattore della proposta

L'anno duemilaquindici il giorno 13 del mese di OTTOBRE alle ore 15 nella sede comunale convocata nelle forme di legge si è riunita

### LA GIUNTA COMUNALE

presenti gli Assessori che in calce sottoscrivono la presente delibera:

Fabio Fucci

Sindaco

Elisabetta Serra

Assessore

Veronica Filippone

Assessore

Giovanni Mattias

Assessore

Emanuela Avesani

Assessore

Lorenzo Sbizzera

Assessore

Federica Castagnacci

Assessore

Giuliano Piccotti

Assessore

Presiede il Signor Sindaco *FUCCI Fabio*

Assiste il Segretario Generale del Comune *Dr. DI ASCENZI Tullio*

Il Presidente riconosciuta legale la seduta, invita i presenti a deliberare sull'argomento indicato in oggetto

**Premesso che:**

- l'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 prevede la possibilità per i privati di stipulare *“contratti di locazione a canone concordato definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto dall'art. 5 primo comma, nel rispetto comunque di quanto previsto dal quinto comma del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti tipo”*;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 26/02/2001, il Comune di Pomezia prendeva formalmente atto degli accordi stipulati fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431;

**Dato atto che**

- detti accordi sono stati siglati in un periodo di forte espansione territoriale del territorio comunale e, pertanto, necessitano di una rivisitazione alla luce del nuovo tessuto urbano del Comune e delle mutate condizioni di mercato;

**Considerati**

- i vari incontri che si sono succeduti nel corso dell'ultimo periodo tra il Comune di Pomezia e le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative volti ad individuare soluzioni congiunte per addivenire alla stipula di un nuovo accordo territoriale unitario in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 431/1998;

**Visti**

- il Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.85 dell'11/04/2003, con il quale sono stati individuati i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 23/04/2015 con la quale veniva modificato l'art. 5 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta unica comunale (IUC), laddove prevede nella nuova versione al comma 7 *“è prevista una riduzione dello 0,6% dell'aliquota deliberata per le seconde case possedute da persone fisiche, che vengono messe in locazione a regime concordato ed utilizzate come abitazione principale; vincolante per l'applicazione della riduzione è la sottoscrizione dell'accordo territoriale tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini previsto dalla Legge n. 431/1998. Sono esclusi da tale beneficio gli immobili posseduti da persone giuridiche”*;

- l'accordo territoriale per il Comune di Pomezia ai sensi della citata L. n. 431/1998 e del decreto interministeriale 30 dicembre 2002, stipulato in data 29/09/2015 ed acquisito al protocollo comunale al n. 83260 del 29/09/2015 fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative (All. n.1);

**Rilevato che**

- nell'ambito di detto accordo veniva, peraltro, inclusa la Relazione sulla Revisione delle Zone Censuarie (Microzone) di cui al D.P.R. n. 138 del 23/02/1998, predisposta dal Dirigente del Settore LL.PP. dell'Ente con nota prot. n.71285 del 18/08/2015, nonché la nota integrativa (prot. n. 81682 del 24/09/2015) alla predetta (All. n.2 e 3);

**Dato atto che**

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28/07/2015 è stato approvato il Bilancio di

previsione per l'Esercizio Finanziario 2015, la relativa Relazione Previsionale e Programmatica e il Bilancio pluriennale 2015/2017;

**Vista**

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 15/09/2015 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2015-2017;

**Ritenuto opportuno**

- recepire l'accordo territoriale allegato alla presente deliberazione, stipulato fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, per i contratti di locazione a canone concordato, redatto secondo le indicazioni della legge n. 431/1998;

**Visti**

- la L. 9 dicembre 1998, n. 431;

- il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 5 marzo 1999;

- la Circolare n. 150/E del 07/07/1999 del Ministero delle Finanze;

- il D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii;

- la L. 7 agosto 1990, n.241 e ss.mm.ii;

- lo Statuto Comunale;

- il Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.85 dell'11/04/2003;

- il vigente Regolamento di contabilità adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario, n.18 del 30.05.2013;

**Dato atto che:**

- sul presente provvedimento sono stati espressi i pareri prescritti dall'art.49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, "Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali";

- il presente provvedimento è conforme alle disposizioni di legge in materia ed alle norme statutarie e regolamentari dell'Ente;

- il presente atto non comporta oneri diretti sul bilancio dell'ente;

Per tutto quanto esposto

**DELIBERA**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto

- **di recepire ed accogliere** l'accordo territoriale, allegato in uno alla presente deliberazione, stipulato fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative per i contratti di locazione a canone concordato, redatto secondo le indicazioni della legge n. 431/1998;

- **di demandare** all'Ufficio Stampa dell'ente, al fine di incentivare e promuovere la realizzazione dei contratti a canone concordato, la realizzazione di materiale informativo da esporre nelle bacheche comunali ed in altri luoghi destinati alla pubblica affissione, atti ad informare la cittadinanza dell'accordo in parola e delle agevolazioni fiscali connesse alla sua applicazione, nonché la pubblicazione dell'accordo sul sito istituzionale dell'ente;

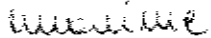
- **di dare atto** che il presente accordo resterà in vigore per tre anni e comunque fino alla stipula di un successivo;

- **di dare** che la presente deliberazione non comporta oneri diretti sul bilancio dell'ente.

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere

LA GIUNTA COMUNALE

Con apposita votazione



DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D.Lgs. 267/2000.



# CITTA' DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

**IL SETTORE S4 - FINANZIARIO**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

*TIPO ATTO: Proposta Giunta Completo*

*OGGETTO: RECEPIMENTO ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO AI SENSI DELLA LEGGE N. 431 DEL 9 DICEMBRE 1998*

*Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica favorevole relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° **1640278** del **13/10/2015***

*Data 13/10/2015*

*Il Dirigente del Settore*

---

5

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL  
COMUNE DI POMEZIA**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431  
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE  
E DEI TRASPORTI  
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA  
E DELLE FINANZE IN DATA 30/12/2002

**SOTTOSCRITTO IL 29/09/2015**

**DA**

(Associazioni degli inquilini)

**SUNIA  
SICET  
FEDER.CASA**

**E**

(Associazioni della proprietà)

**APPC  
ARPE  
ASPPI  
CONFAPPI**

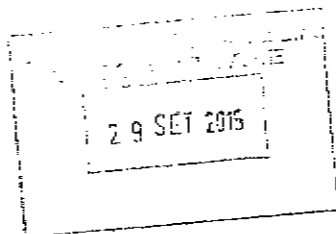
COMUNE DI POMEZIA



Uff. Protocollo

Nr.0083260 Data 29/09/2015

Tit. # Arrivo



## PREMESSA

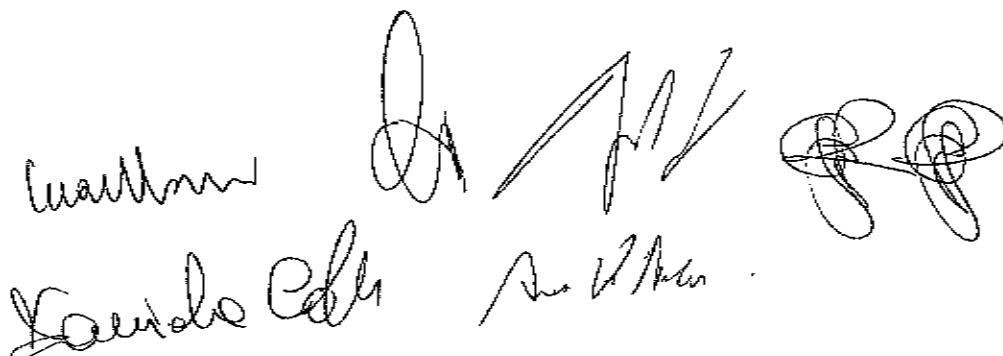
Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della Provincia di Roma, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la definizione dell'Accordo territoriale ex Legge 431/98,

- constatata la rituale convocazione da parte del Comune di POMEZIA;
- considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale;
- considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;

depositano in data odierna l'Accordo per la Città di POMEZIA con i relativi allegati.

Il Comune di POMEZIA, accogliendo la sollecitazione, in tal senso, avanzata dalle OO.SS. degli inquilini e dalle associazioni della proprietà, si impegna a ridurre, a partire dal bilancio 2015, *“dello 0,06%o dell'aliquota deliberata per le seconde case possedute da persone fisiche, che vengono messe in locazione a regime concordato ed utilizzate come abitazione principale; vincolante per l'applicazione della riduzione è la sottoscrizione dell'accordo territoriale tra le Associazioni dei proprietari e degli inquilini previsto dalla L. n. 431/1998. Sono esclusi da tale beneficio gli immobili posseduti da persone giuridiche”*.

Le OO.SS. degli inquilini e le associazioni della proprietà, esprimono un giudizio positivo su tale impegno della Amministrazione Comunale, teso a favorire ed incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione, coscienti della onerosità e della difficoltà di tale decisione.



**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL  
COMUNE DI POMEZIA**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431  
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE  
E DEI TRASPORTI  
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA  
E DELLE FINANZE IN DATA 30/12/2002

**1. CONTRATTI AGEVOLATI**  
(art. 2, comma 3, L. 431/98)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di POMEZIA.

Il territorio del Comune viene suddiviso in 3 zone omogenee come da allegato A. Per le zone omogenee come sopra individuate, vengono definite e riportate nello stesso allegato le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq. mensile.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo gli allegati contrattati-tipo (allegati C e D), recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato A e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato B. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella come da allegato E.

I metri quadrati dell'unità immobiliari è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

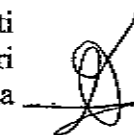
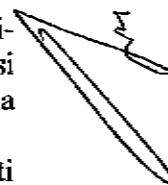
La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq..

Per gli alloggi con superficie interna compresa inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

1) Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei



familiari composti esclusivamente da uno o due ultrasessantacinquenni, il cui reddito familiare non sia superiore a € 21.434,00 (limite di decadenza della Regione Lazio per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21 comma primo della legge 457/78.

2) Il valore unitario al mq. delle fasce e delle subfasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..

3) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato A, relativa al Comune e alle zone ove è ubicato l'immobile, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6%, per i contratti di durata di cinque o sei anni, del 10% per i contratti superiori a sei anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

4) Nel caso in cui l' attestato di prestazione energetica abbia la classe pari a A, B o C, il valore massimo di locazione potrà essere incrementato del 10%; nel caso la classe fosse invece pari a D, E o F, il valore massimo di locazione potrà essere incrementato del 5%.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett.a), L.43 1/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle subfasce potranno aumentare fino ad un massimo del 20%.

Il valore degli immobili accatastati come ville (A/10) o villini (A/7) potrà essere aumentato fino ad un massimo del 10%.

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

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

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di cui al titolo, è costituito dal territorio del Comune di POMEZIA.

Le OO.SS. stipulanti si danno atto che il canone dei contratti individuali di tipo transitorio sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati per le zone del Comune di POMEZIA, con un incremento percentuale sino ad un massimo del 15%.

Tale incremento non si applicherà per i contratti riferiti agli studenti universitari e/o equiparati.

Per i contratti in epigrafe- per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui all'All. E - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

**Fattispecie di esigenze dei proprietari:**

1) Quando il proprietario ha esigenze di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

a - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

- b - matrimonio dei figli;
- c - rientro dall'estero;
- d - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- e - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.


2) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

1) Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

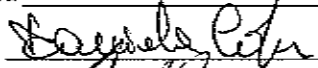
Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (D).

Letto, confermato e sottoscritto in data 29/09/2015 dalle Organizzazioni stipulanti:


FEDER CASA 

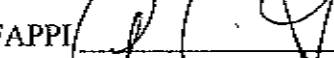
SICET \_\_\_\_\_


SUNIA \_\_\_\_\_

APPC 

ARPE 

ASPPI 

CONFAPPI 

URPI x NICOLA 

## ALLEGATO A

	<b>ZONA</b>	<b>Fascia di oscillazione</b>	<b>Subfascia inferiore</b>	<b>Subfascia media</b>	<b>Subfascia superiore</b>
1	Pomezia Centro	2,50 - 6,70	2,50 - 3,50	3,51 - 5,50	5,51 - 6,70
2	Zona Litoranea di Torvaianica	2,50 - 6,15	2,50 - 3,00	3,01 - 5,00	5,01 - 6,15
3	Borgate ed altri insediamenti residenziali in aree industriali	2,50 - 5,10	2,50 - 3,00	3,01 - 4,00	4,01 - 5,10

### **MICROZONA N. 1 - POMEZIA CENTRO**

La zona è rappresentata dal centro storico del Comune che ha origine nel 1939 e che ha avuto il maggiore sviluppo negli anni settanta.

E' caratterizzata da una zona di pianura. La densità demografica è medio alta; la tipologia edilizia è prevalentemente costituita da case di civile abitazione, a più piani in cemento armato, con alcuni negozi al piano terra e di connotazione media. Vi sono alcune di maggior pregio edilizio caratterizzate da palazzine signorili a fronte di altre zone che hanno conservato inalterato lo stile e la struttura degli anni trenta.

La zona è dotata di buoni servizi ed è in buono stato di manutenzione. La zona è attraversata dalla S.S n. 148 Pontina che conduce a Roma.

### **MICROZONA N. 2 - ZONA LITORANEA DI TORVAIANICA - Campo Ascolano**

La zona abbraccia tutta la fascia litoranea, delimitata a nord da Via Arno ed a sud dal Fosso Rio Torto, che si è fortemente sviluppata negli anni settanta/ottanta ed è caratterizzata da veri e propri quartieri. Quasi tutto il litorale è occupato da quest'insediamento senza soluzione di continuità che vede una tipologia edilizia prevalente rappresentata da palazzine a destinazione civile abitazione di due o tre piani di altezza.

Le zone più sull'interno hanno tipologia edilizia a villini.

La densità demografica è media ed aumenta fortemente nel periodo estivo. Il livello è comunque di tipo popolare o assimilabile. Lo stato di conservazione è medio e le strutture sono prevalentemente realizzate in cemento urbano.

La zona è soggetta in parte a vincoli paesaggistici.

La zona è dotata di buoni servizi ed è in discreto stato di manutenzione.

### **MICROZONA N. 3 - BORGATE (SANTA PALOMBA, MARTIN PESCATORE, TORVAIANICA ALTA, CAMPO JEMINI, SANTA PROCULA, CASTAGNETTA, CAMPOBELLO, VIA NARO, VICERE')**

Le zone interessate sono morfologicamente rappresentate da pianura lievemente ondulata in prossimità dei corsi d'acqua.

Negli anni settanta/ottanta sono sorti in modo più o meno spontaneo interi centri abitati oggetto di successive perimetrazioni approvate dalla Regione Lazio.

La densità demografica è di entità media trattandosi di edilizia estensiva. Il livello edilizio è prevalentemente caratterizzato da fabbricati indipendenti uni o plurifamiliari realizzati in muratura e/o calcestruzzo armato. I servizi e le infrastrutture risultano non ancora completati, in quanto di recente realizzazione.

La zone sono soggette in parte a vincolo archeologico

## ALLEGATO B

I valori locativi minimi e massimi sono espressi in €/mq mese e suddivisi in tre subfasce: inferiore, media, massima.

Al fine di individuare la specifica fascia in cui si colloca l'unità immobiliare, occorrerà innanzitutto determinare se l'immobile è da ritenersi "normale". Si ritiene "normale" l'unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento, di uno stato di manutenzione generale normale.

Se la zona in cui è ubicato l'immobile non è dotata di opere di urbanizzazione, i parametri relativi all'allacciamento alla rete idrica, alla rete fognante e alla rete del gas vanno comunque considerati in presenza di impianti idonei rispondenti alle vigenti normative.

L'appartamento carente anche di una sola delle dotazioni essenziali di cui sopra si colloca nella subfascia inferiore, indipendentemente dalla presenza di altri parametri di cui al presente allegato..

L'appartamento definito "normale" si colloca nella subfascia media, e in presenza di tre parametri tra quelli indicati nel presente allegato potrà collocarsi al valore massimo della subfascia media.

La collocazione al valore massimo della fascia massima, potrà avvenire solo in presenza di almeno sei parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole subfasce (inferiore, media, massima), sarà determinata tra le parti, con l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria, se richiesta anche da una sola parte, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, dalla tipologia, dai servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., da ogni elemento che lo caratterizza tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare: esposizione, rifiniture, infissi, etc..

Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al dieci per cento per alloggi situati al piano seminterrato, e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore, mentre per gli alloggi situati al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione Istat. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

Per quanto riguarda la contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare privata, e privatizzata, di cui al decreto Ministeriale citato, questa avverrà all'interno delle fasce di oscillazione, senza tenere conto dei parametri indicati nel presente allegato, essendo gli stessi riferiti esclusivamente alla piccola proprietà.

La contrattazione per la grande proprietà farà riferimento alla fascia media di ogni zona, con variazioni in diminuzione o in aumento della stessa, in presenza di situazioni, accertate tra le parti, di degrado o di maggior pregio.

## PARAMETRI

All'interno delle fasce di oscillazione del canale agevolato vengono individuate fino a tre sub fasce; per l'individuazione della subfascia massima si terrà conto dei seguenti elementi:

1. Posto auto
2. Cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde;
3. Cantina;
4. Terrazza o balcone;
5. Area verde di pertinenza;
6. Impianto di condizionamento;
7. Impianto sportivo di pertinenza;
8. Doppi servizi;
9. Porta blindata;
10. Doppi vetri;
11. Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
12. Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni;
13. Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
14. Cucina abitabile con finestra;
15. Citofono o Videocitofono;
16. Antenna centralizzata o impianto satellitare;
17. Riscaldamento autonomo.
18. Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti al piano.
19. Strutture di superamento di barriere architettoniche.

# SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

CONTRATTO: \_\_\_\_\_ + 2  Transitorio

LOCATORE: \_\_\_\_\_

CONDUTTORE: \_\_\_\_\_

Città \_\_\_\_\_ Via/P.za \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Sc. \_\_\_\_\_ P. \_\_\_\_\_ INT. \_\_\_\_\_

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento: mq	x 1,20/1,15 <sup>(1)</sup>	= mq
Superficie di 120 mq o superiore: mq	- % (sino a un massimo del 15%)	= mq
Autorimessa singola: mq.	x 0,50	= mq
Posto macchina in comune: mq.	x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq.	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	x 0,15	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq.	x 0,10	= mq

1) sup. sino a 46 mq per 1,20 - sino a 70 mq per 1,15 ma non possono superare rispettivamente i 50,66 e i 70,01 mq

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. \_\_\_\_\_

Rete idrica       Allacciamento rete fognante       Impianto di riscaldamento   
 Erogazione del gas       Normale stato di manutenzione       Appartamento normale    SI  NO

## PARAMETRI

- 1  Posto auto
- 2  Cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde
- 3  Cantina
- 4  Terrazzo o balcone
- 5  Area verde di pertinenza
- 6  Impianto di condizionamento
- 7  Impianto sportivo di pertinenza
- 8  Doppi servizi
- 9  Porta blindata
- 10  Doppi vetri
- 11  Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. e oltre
- 12  Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni
- 13  Sistema di sicurezza o sistema di allarme
- 14  Cucina abitabile con finestra
- 15  Citofono o videocitofono
- 16  Antenna centralizzata o impianto satellitare
- 17  Riscaldamento autonomo
- 18  Palazzina non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
- 19  Strutture di superamento di barriere architettoniche

ZONA \_\_\_\_\_ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

PARAMETRI n. \_\_\_\_\_ SUBFASCIA (inferiore/media/massima) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Valore applicato € \_\_\_\_\_

PRESTAZIONE ENERGETICA: Classe \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ % = € \_\_\_\_\_

A - Ammobiliato + _____ %	€	B - Seminterrato - 10%	€	C - Senza ascensore -10%	€
D - Attico + 10%	€	E - Transitorio + _____ %	€	F - Durata anni _____ + _____ %	€

**CALCOLO DEL CANONE** [ € mq/mese = Valore applicato + A, - B, - C, + D, + E + F + Classe energetica ]

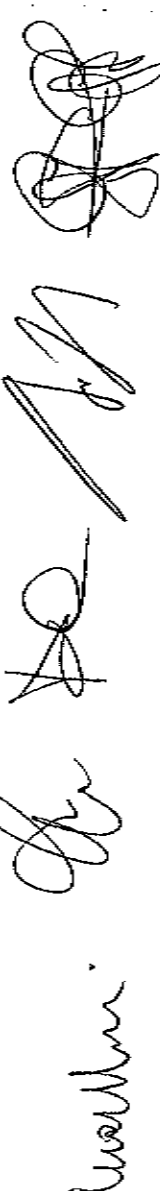
€ MQ/MESE \_\_\_\_\_ x mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ mensili

I CONTEGGI SONO STATI ESEGUITI SU NOTIZIE FORNITE DALL'INTERESSATO

data, \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



**ALLEGATO C (PROPRIETA' INDIVIDUALE)**

**LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA  
TIPO DI CONTRATTO**

(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, 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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o  
meno, ..... ecc. )

.....  
non ammobiliata / ammobiliata (4) 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 : .....

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 ..... anni (5), 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 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  
riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi  
dalla data in cui ha riacquistato 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 locale definito tra  
..... e depositato il ..... presso il Comune di  
..... , 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.

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.

(6)

### Articolo 3

*(Deposito cauzionale)*

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 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: ..... (4)

### Articolo 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.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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 consuntivo dell'anno precedente.

### 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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la 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 6

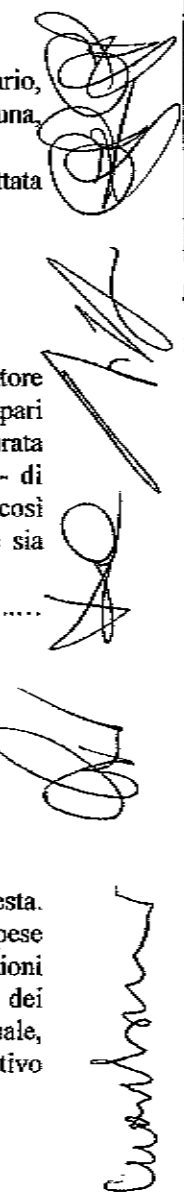
*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

### 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, 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. (4)

**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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

### 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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....  
..... (4)

### Articolo 14

*(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 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 (Dlgs 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 all'Accordo territoriale.

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 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. 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. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. 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) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

**ALLEGATO D (PROPRIETA' INDIVIDUALE)**

**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, 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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o  
meno, ecc.) .....

.....  
non ammobiliata / ammobiliata (4) 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: .....  
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 (5), dal ..... al ....., allorché,  
fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Articolo 2**

*(Esigenza del locatore) (4)*

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di  
concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge  
n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C- e dall'Accordo tra  
..... depositato il ..... presso il Comune di ....., dichiara  
la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:  
.....

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di  
natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro ..... giorni prima della  
scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che  
hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma  
1, della legge n. 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, 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.



**Articolo 3**  
*(Esigenza del conduttore) (4)*

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo 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'unità immobiliare per un periodo non eccedente i ..... mesi per il seguente motivo:  
.....,che documenta allegando al presente contratto  
.....

**Articolo 4**  
*(Canone)*

**A.** Il canone di locazione è convenuto in euro ....., importo che 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)

**B.** Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) 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).

**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....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4)  
(6)

**Articolo 5**

*(Deposito cauzionale)*

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 (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di 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: .....  
..... (4)

**Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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 consuntivo dell'anno precedente.

**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, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la 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 8**  
*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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.  
La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**Articolo 9**  
*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: .....  
Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

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

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

**Articolo 11**  
*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, 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'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....

*[Handwritten signatures and notes on the right margin]*

ovvero 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.

## 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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

## 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 intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....

.....(4)

## Articolo 16

### *(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 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 (Dlgs 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 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 .....

**NOTE**

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. 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. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. 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) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.

(7) massimo tre mensilità.





**ALLEGATO E**

<b>TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE</b>		
<b>AMMINISTRAZIONE</b>		
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
<b>ASCENSORE</b>		
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
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L	
Ispezioni e collaudi		C
<b>AUTOCLAVE</b>		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico etc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI</b>		
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

<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA</b>		
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
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>		
Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari etc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C
<b>IMPIANTO ANTINCENDIO</b>		
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C
<b>IMPIANTO TELEVISIVO</b>		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C
<b>PARTI COMUNI</b>		
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
<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>		
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
Integgiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	
<b>PORTIERATO</b>		
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.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel C.c.n.l.	L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	
<b>PULIZIA</b>		
Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compreso materiali d'uso		C

Per le voci non considerate nella presente Tabella G), si rinvia alle norme di legge vigenti, agli usi locali nonché agli accordi locali e /o integrativi.

**LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore

mantovani

Lavori Pubblici e  
Servizi di Gestione  
e Manutenzione  
Infrastrutture  
Pubbliche



# CITTÀ DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA  
SETTORE VI – LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

COMUNE DI POMEZIA



URBANISTICA

Nr.0071285 Data 18/08/2015

Tit. # Interno

Al Dirigente del Settore Servizi Finanziari  
Dr. Giovanni Ugoccioni

**OGGETTO:** Revisione generale delle zone censuarie-microzone-D.P.R. n. 138 del 23/02/1998

Nell'ambito del procedimento in atto di rinegoziazione degli accordi di cui al canone di locazione concordato, con la presente si restituisce la relazione sulla revisione generale delle zone censuarie in oggetto.

Si sono individuate n. 3 microzone che rappresentano caratteristiche di omogenità nei caratteri urbanistici, di collocazione sul territorio, storico e ambientali, socio-economici e nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture come previsto dall'art n. 2 del D.P.R. n. 198/1998.

Il criterio di stima adottato per le individuazione di tali zone censuarie, come stabilito dal succitato D.P.R. è quello del valore di mercato, come riportato dall'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'individuazione delle microzone è stata, inoltre, verificata che all'interno di ogni singola zona il rapporto tra i valori di mercato massimo, minimo a mq delle unità immobiliari non eccedesse il valore due e che lo scostamento percentuale dei valori medi al mq delle unità immobiliari in zone contigue non fosse inferiore al 30%. Vedi lettera a) e b), art. 1 D.P.R. 131/1998.

## MICROZONA N. 1 – POMEZIA CENTRO

La zona è rappresentata dal centro storico del Comune che ha origine nel 1939 e che ha avuto il maggiore sviluppo negli anni settanta.

E' caratterizzata da una zona di pianura. La densità demografica è medio alta; la tipologia edilizia è prevalentemente costituita da case di civile abitazione, a più piani in cemento armato, con alcuni negozi al piano terra e di connotazione media. Vi sono alcune di maggior pregio edilizio caratterizzate da palazzine signorili a fronte di altre zone che hanno conservato inalterato lo stile e la struttura degli anni trenta.

La zona è dotata di buoni servizi ed è in buono stato di manutenzione. La zona è attraversata dalla S.S n. 148 Pontina che conduce a Roma.

## MICROZONA N. 2 – ZONA LITORANEA DI TORVAIANICA

La zona abbraccia tutta la fascia litoranea che si è fortemente sviluppata negli anni settanta/ottanta ed è caratterizzata da veri e propri quartieri. Quasi tutto il litorale è occupato da quest'insediamento senza soluzione di continuità che vede una tipologia edilizia prevalente rappresentata da palazzine a destinazione civile abitazione di due o tre piani di altezza.

Le zone più sull'interno hanno tipologia edilizia a villini.

Via Cicerone n. 3  
00040 Pomezia (Roma)  
Tel. 06-91146251 Fax 06-91146236  
Mail: [llpp@comune.pomezia.rm.it](mailto:llpp@comune.pomezia.rm.it)  
[www.comune.pomezia.rm.it](http://www.comune.pomezia.rm.it)



La densità demografica è media ed aumenta fortemente nel periodo estivo. Il livello è comunque di tipo popolare o assimilabile. Lo stato di conservazione è medio e le strutture sono prevalentemente realizzate in cemento urbano.

La zona è soggetta in parte a vincoli paesaggistici.

La zona è dotata di buoni servizi ed è in discreto stato di manutenzione.

**MICROZONA N. 3 - BORGATE (SANTA PALOMBA, MARTIN PESCATORE, TORVAIANICA ALTA, CAMPO JEMINI, SANTA PROCULA, CASTAGNETTA, ETC.)**

Le zone interessate sono morfologicamente rappresentate da pianura lievemente ondulata in prossimità dei corsi d'acqua.

Negli anni settanta/ottanta sono sorti in modo più o meno spontaneo interi centri abitati oggetto di successive perimetrazioni approvate dalla Regione Lazio.

La densità demografica è di entità media trattandosi di edilizia estensiva. Il livello edilizio è prevalentemente caratterizzato da fabbricati indipendenti uni o plurifamiliari realizzati in muratura e/o calcestruzzo armato. I servizi e le infrastrutture risultano non ancora completati, in quanto di recente realizzazione.

La zone sono soggette in parte a vincolo archeologico.

#### FASCE DI VALUTAZIONE PER ZONA - COMUNE DI POMEZIA

Microzone		Val. min. €/mq*m	Val. max. €/mq*m
1	Pomezia Centro	5,00	7,50
2	Zona Litoranea di Torvaianica	5,00	7,00
3	Borgate	4,00	5,80

Il dirigente  
ing. Renato Curci



Prot. n° 81682 del 24/08/2015

Al Dirigente SERVIZI FINANZIARI  
Dr. Giovanni Ugoccioni

Oggetto: Integrazione nota prot. n. 71285 del 18/08/2015

Facendo seguito all'incontro tenutosi in data 03/09/2015 tra l'Amministrazione Comunale e le OO.SS. degli inquilini e dei proprietari di immobili, nel quale è stata rilevata la necessità di precisare alcuni punti della Relazione sulla Revisione generale delle zone censuarie - microzone - D.P.R. n. 138 del 23/02/1998, con la presente sono a precisare quanto segue.

- A) Nell'ambito della Microzona n. 2 - Zona Litorale di Torvaianica - va ricompreso il quartiere di Campo Ascolano e, ai fini di una puntuale e precisa definizione la stessa deve ritenersi essere delimitata a nord da Via Arno ed a sud dal Fosso Rio Torto.
- B) Per ciò che concerne, invece, la Microzona n. 3 - Borgate - l'identificazione delle stesse deve ritenersi esaustiva ed includere, altresì: CAMPOBELLO, VIA NARO, VICERE'.
- C) Per quanto riguarda, infine, le "fasce di valutazione per zona - Comune di Pomezia", la microzona 3 deve intendersi nel modo che segue "Borgate ed altri insediamenti residenziali in aree industriali"

Tanto in adempimento

Il Dirigente Settore Lavori Pubblici e Urbanistica  
Ing. Renato Curci



Strada S.R. 148 Pontina  
Km 31,400 - 00071 Pomezia (Roma)  
Tel. 06.91146251 Fax 06.91146236  
E-Mail [llpp@comune.pomezia.rm.it](mailto:llpp@comune.pomezia.rm.it)

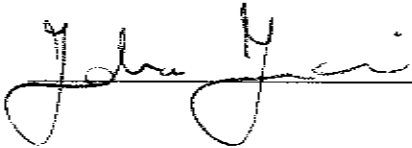


# CITTA' DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

Il presente verbale viene confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

  
\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

  
\_\_\_\_\_

## ATTESTATO DI TRASMISSIONE

Si trasmette in data odierna, ai sensi dell'art.124, comma 2), del D.Lgs 18.08.2000, n° 267, "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", copia della presente deliberazione per la pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi.

Prot. \_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

