



COMUNE DI MONTIRONE

Provincia di Brescia

REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE E GESTIONE DEI MINI ALLOGGI PER ANZIANI APPARTENENTI AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MONTIRONE

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 12 del
09/06/2026

COMUNE DI MONTIRONE

REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE E GESTIONE

DEI MINI ALLOGGI PER ANZIANI APPARTENENTI AL PATRIMONIO

IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MONTIRONE

1. OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento ed i relativi ALLEGATI (A,B,C,D,E,F,G,H,I), che ne costituiscono a tutti gli effetti parte integrante, disciplina i criteri per l'assegnazione, ad uso esclusivo di abitazione, di n. 2 alloggi, individuati nell'ALLEGATO A, di proprietà del Comune di Montirone, la cui costruzione è stata finanziata da fondi propri dell'Amministrazione Comunale, da Bando Housing Sociale di Fondazione Cariplo e dall'Unione Europea – Next Generation EU – ambito PNRR linee di intervento 1.1.2 (CUP C84H22000120007 - capofila comune di Brescia) e 1.2 (CUP D84H22000280001 - capofila Azienda Speciale Consortile Brescia est) di cui alla missione 5 “inclusione e coesione”, componente 2 “infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore”, sottocomponente “servizi sociali, disabilità e marginalità sociale”.

Gli alloggi oggetto del presente Regolamento, ubicati in Montirone, in Via Borgosatollo 3, ed elencati nell'ALLEGATO A, sono entrambi bilocali di n. 50 metri quadri, comprensivi di n. 2 posti auto.

2. DESTINATARI

Gli alloggi, costituenti patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Montirone sono prioritariamente destinati a nuclei familiari costituiti da anziani singoli o coppie di anziani, autosufficienti o parzialmente autosufficienti, residenti nel Comune di Montirone, allo scopo di favorirne la permanenza nel proprio ambiente.

3. REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI

Per poter ottenere l'assegnazione di un alloggio, occorre possedere i seguenti requisiti:

- a) essere cittadino italiano, comunitario o straniero in possesso di regolare e valido documento di soggiorno in vigore, residente nel Comune di Montirone;
- b) essere residenti nel Comune di Montirone da almeno 5 anni;
- c) aver compiuto il sessantacinquesimo anno di età;
- d) presentare un ISEE non inferiore agli € 8.000, riferito al nucleo familiare identificato all'articolo 2;
- e) non essere titolare, su tutto il territorio nazionale o all'estero, del diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di immobile o parte di immobile che sia adeguato all'uso abitativo o agibile ai sensi della normativa territoriale vigente;
- f) non aver alienato negli ultimi cinque anni un alloggio posto nel territorio nazionale o all'estero avente le caratteristiche indicate al punto precedente e non aver ceduto, trasferito o rinunciato a

diritti reali di godimento su un alloggio avente le medesime caratteristiche;

g) non essere già assegnatario, su tutto il territorio nazionale o all'estero, di altro alloggio a canone sociale/agevolato/concordato in base alla normativa territoriale vigente.

I requisiti di cui alle lettere a), b) c), d), e), f) e g) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare del soggetto richiedente e devono permanere in costanza di rapporto, pena la decadenza dall'assegnazione.

Nel caso in cui il conduttore dell'alloggio documenti, alla scadenza del contratto in essere, di possedere tutti i requisiti previsti dal presente articolo, potrà rinnovare in via preferenziale il vincolo contrattuale, con la stipula di un nuovo contratto per l'immobile già occupato, alle condizioni economiche ricavate dall'ALLEGATO D del presente Regolamento.

4. PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

L'Amministrazione provvede, ad intervalli di tre anni, alla verifica della situazione abitativa ed all'emanazione di un bando di assegnazione degli alloggi di proprietà comunale indicati nell'ALLEGATO A del presente Regolamento.

Le domande devono essere presentate personalmente, a nome del richiedente ovvero dal suo rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno), compilando l'apposito modulo predisposto dal Comune (ALLEGATO B) e devono essere depositate presso l'Ufficio Servizi Sociali del Comune, che rappresenta l'ufficio competente per la procedura.

Alla domanda devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- a) dichiarazione sostitutiva unica corredata con documento d'identità;
- b) attestazione ISEE in corso di validità.

Alla domanda sono allegati, se disponibili, concorrendo alla quantificazione del punteggio finale, i documenti di cui all'ALLEGATO B e/o ogni altro documento finalizzato allo scopo.

Nel corso della fase istruttoria, l'Ufficio Servizi Sociali provvede a richiedere le eventuali ulteriori integrazioni documentali che dovranno pervenirgli entro e non oltre venti giorni dal ricevimento della richiesta a cura dell'istante.

5. CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA E DURATA

La graduatoria provvisoria, pubblicata nei modi di legge per quindici giorni, è predisposta da una Commissione tecnica costituita da tre componenti, scelti dal responsabile del Dipartimento Amministrativo tra il personale dell'Amministrazione comunale e dell'Azienda Speciale Consortile, nella persona dell'Assistente Sociale del Comune di Montirone.

Al fine della formulazione della graduatoria e dell'attribuzione dei punteggi, la Commissione provvede con applicazione dei criteri di valutazione conformemente all'ALLEGATO C del presente Regolamento.

Ciascun membro della nominata Commissione, dovrà tempestivamente segnalare al suindicato

Responsabile, l'esistenza di situazioni di conflitto d'interessi nella quale versa. In tal caso, il citato Responsabile provvede alla relativa sostituzione.

Nel caso in cui il Responsabile del Dipartimento Amministrativo si trovi esso stesso in situazione di conflitto di interessi, non potrà far parte della Commissione in parola, né potrà nominarne i membri.

In tal caso, alla nomina della Commissione provvede altro Responsabile di Area, scelto dal Sindaco.

In caso di parità di punteggio, sarà data priorità al nucleo familiare che possiede il minor reddito ISEE ed a seguire, la maggiore età anagrafica del componente più anziano del nucleo familiare.

6. RECLAMI

Entro i 15 giorni successivi alla pubblicazione della graduatoria provvisoria, gli interessati potranno presentare motivato reclamo avverso l'attribuzione dei punteggi.

In merito ai reclami si pronuncerà, con provvedimento definitivo, la Commissione di cui all'art. 5.

Contestualmente alla decisione in ordine ad eventuali reclami, la suddetta Commissione formula la graduatoria definitiva.

In caso non siano presentati reclami, alla scadenza del termine di cui al comma 1 del presente articolo, la graduatoria si intenderà definitiva.

7. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione viene stipulato in applicazione dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998, con durata triennale rinnovabile automaticamente per due anni alla prima scadenza.

Il canone di locazione del singolo alloggio viene determinato in base al vigente Accordo territoriale di riferimento, concluso per la Provincia di Brescia, indicato nell'ALLEGATO A, eventualmente modificato in senso favorevole al conduttore assegnatario, con le modalità indicate nell'ALLEGATO D, da applicarsi esclusivamente alle nuove assegnazioni e alla scadenza dei contratti in essere.

Sono fatti salvi gli incrementi applicati al canone così determinato mediante adeguamento ISTAT annuale.

Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto dal richiedente o dal suo rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno) e sottoscritto, per accettazione integrale, da tutti i componenti capaci del nucleo familiare assegnatario, affinché ne rispondano in solido all'Amministrazione comunale.

In caso di sottoscrizione da parte del rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno) questi dovrà produrre il proprio titolo ed il provvedimento di nomina da parte dell'Autorità giudiziaria.

Contestualmente, quali parti integranti del contratto, dovranno essere sottoscritti: la tabella

della ripartizione delle spese di gestione dell'alloggio ed il presente Regolamento con i suoi ALLEGATI.

Prima della stipula del contratto l'ufficio competente procede al controllo della permanenza dei requisiti per l'accesso e alla verifica di quanto dichiarato nella domanda.

8. CONSEGNA DELL'ALLOGGIO

La scelta dell'alloggio da assegnare al singolo nucleo familiare assegnatario è eseguita dall'ufficio Servizi Sociali, sentite le richieste dell'assegnatario e valutate le esigenze secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.

L'alloggio assegnato deve essere stabilmente occupato dal nucleo familiare entro trenta giorni dalla stipula del contratto, pena l'annullamento dell'assegnazione, salvo documentate e motivate giustificazioni.

Alla presa di possesso dell'alloggio e al momento della riconsegna delle chiavi, verrà redatto un processo verbale sullo stato dei luoghi tra l'assegnatario o il suo rappresentante legale ed un tecnico incaricato dal Comune.

9. DECADENZA E RINUNCIA

L'assegnatario dell'alloggio verrà automaticamente considerato decaduto ed il contratto di locazione risolto, qualora vengano meno i requisiti oggettivi e soggettivi per l'assegnazione, ovvero in caso di:

- sublocazione, anche parziale, dell'alloggio assegnato;
- abbandono dell'alloggio per oltre tre mesi continuativi senza preventiva comunicazione al Comune;
- mancato pagamento di un numero di sei canoni di locazione anche non consecutivi,
- violazione protratta e ripetuta anche di una sola delle prescrizioni contenute nell'ALLEGATO F.

L'assegnatario può rinunciare all'assegnazione in qualsiasi momento previa comunicazione all'Ufficio Servizi Sociali mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero altra modalità prevista dalla normativa vigente che ne assicuri la veridicità oggettiva e soggettiva. In caso di rinuncia, non potrà ripresentare domanda di assegnazione per i successivi due anni dalla rinuncia.

In tali casi, l'assegnatario dovrà rilasciare l'alloggio entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione, salvo deroghe documentate e motivate ragioni, riconsegnando le chiavi dell'appartamento e pertinenze all'Ufficio Tecnico comunale e restituire l'alloggio libero e vuoto di cose e persone nello stato in cui si trovava all'atto della consegna secondo quanto indicato nel verbale di cui all'art. 8.

10. PROCEDIMENTO DI DECADENZA

In caso di presenza di condizioni che comportino la decadenza dall'assegnazione, il Comune comunica all'assegnatario o al suo rappresentante legale i fatti che giustificano l'apertura del

procedimento, assegnandogli un termine di quindici giorni per la presentazione di memorie e/o documenti.

Decorso il suddetto termine, il Comune, in persona del Responsabile del Dipartimento Amministrativo determina e notifica, nelle forme di legge, il relativo motivato provvedimento di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, con conseguente risoluzione immediata ed automatica del contratto.

Il provvedimento di decadenza stabilisce un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a tre mesi.

11. SUBENTRO E RICONGIUNGIMENTO

In caso di decesso o di uscita di un componente del nucleo familiare assegnatario, subentra nell'assegnazione e nel contratto di locazione, mediante voltura, il componente in possesso dei requisiti per l'assegnazione del medesimo nucleo familiare originario e ancora convivente al momento del decesso, ovvero il coniuge o il convivente di fatto.

Qualora il coniuge o il convivente more uxorio dell'assegnatario non abbia ancora maturato i requisiti soggettivi di anzianità, ma sia ultrasessantenne e comunque mantenga gli altri requisiti di assegnazione, subentrerà nel contratto di locazione.

In caso di nullità, scioglimento del matrimonio, cessazione degli effetti civili dello stesso o di separazione, l'altro coniuge può subentrare qualora il diritto di abitazione sia stato oggetto di omologa da parte del Tribunale o di provvedimento del giudice o dell'autorità preposta.

È vietato l'ampliamento del nucleo familiare assegnatario. In deroga a tale disposizione, gli inquilini che necessitano di assistenza continuativa possono ospitare un solo caregiver (professionale o familiare), al quale, tuttavia, non potrà essere concessa la residenza nell'immobile. È obbligo dell'assegnatario, o del suo tutore/amministratore di sostegno, comunicare tempestivamente al Servizio Sociale la presenza di tale figura (ALLEGATO E).

12. DOVERI DELL'ASSEGNATARIO

L'assegnatario ed il suo nucleo familiare sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, a quelle del Regolamento condominiale eventualmente presente e del Regolamento di gestione alloggi (ALLEGATO F), che costituiscono, come il presente Regolamento, parte integrante del contratto di locazione, al quale si allegano.

13. ASSEGNAZIONE IN VIA SUSSIDIARIA E TEMPORANEA

Qualora la graduatoria vigente non consenta l'individuazione di nuclei familiari idonei all'occupazione degli alloggi (per assenza di istanze o per incompatibilità della composizione del nucleo con la superficie dell'alloggio), l'Amministrazione ha la facoltà di procedere ad assegnazioni in via sussidiaria.

In tali circostanze, il Servizio Sociale professionale può proporre l'assegnazione temporanea degli alloggi disponibili a favore di soggetti o nuclei familiari già in carico al servizio stesso. La proposta deve essere corredata da una relazione sociale che attesti lo stato di necessità.

I soggetti individuati devono obbligatoriamente possedere i medesimi requisiti oggettivi e soggettivi previsti dal presente Regolamento al comma 3.

L'assegnazione in deroga avverrà mediante la sottoscrizione di un contratto di natura transitoria (ALLEGATO I) non superiore a un anno, eccezionalmente rinnovabile di un altro anno, che, oltre alla durata dell'assegnazione, dovrà definire anche i rapporti economici tra le parti.

A tal fine, il responsabile del Dipartimento Amministrativo, su indicazione vincolante della Giunta, procede con proprio atto ad assegnare l'alloggio disponibile.

L'Amministrazione comunale può effettuare verifiche periodiche sulla permanenza delle condizioni che hanno determinato l'assegnazione in deroga alla graduatoria, anche ai fini dell'eventuale aggiornamento del progetto socio-assistenziale o dell'adozione dei provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa e dal presente Regolamento.

Sono fatti salvi i poteri di intervento del Sindaco, ai sensi del D.L.gs. 18 agosto 2000, n. 267.

14. UFFICI COMPETENTI

L'applicazione del presente Regolamento, la gestione e aggiornamento della graduatoria sono demandati alla competenza dell'Ufficio Servizi Sociali.

Elenco Allegati

ALLEGATO A Elenco Alloggi in assegnazione

ALLEGATO B Modulo domanda di assegnazione alloggi di cui all'Allegato A

ALLEGATO C Criteri di valutazione ed attribuzione dei punteggi

ALLEGATO D Determinazione del canone mensile

ALLEGATO E Modulo dichiarazione presenza caregiver (professionale o familiare)

ALLEGATO F Regolamento gestione alloggi

ALLEGATO G Schema bando di assegnazione

ALLEGATO H Schema contratto di locazione ordinario

ALLEGATO I Schema contratto di locazione in via sussidiaria e temporanea (art. 13)

ALLEGATO A – Elenco Alloggi in assegnazione

Gli alloggi oggetto del presente Regolamento, ubicati in Montirone, in Via Borgosatollo 3, sono entrambi bilocali di n. 50 metri quadri, comprensivi di n. 2 posti auto.

Il canone annuo concordato è calcolato secondo i criteri previsti dall'Accordo Territoriale per i Comuni della Provincia di Brescia (in attuazione della L. n. 431/1998 e del D.M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) sottoscritto in data 19/12/2025; il valore al mq. di superficie convenzionale è stabilito in euro minimo 51,00 (cinquantuno) e massimo € 69,00 (sessantanove) ed è assoggettato a revisione annuale ai sensi dell'articolo 7, comma 3.

Alloggi situati in Via Borgosatollo 3				
Numero appartamento	Superficie convenzionale mq	Canone concordato minimo annuo	Canone concordato massimo annuo	Numero indicativo componenti (ex R.R. n. 1/2004)
Interno 1	67,50 mq	€ 3.442,56	€ 6.145,20	n. 2
Interno 2	67,50 mq	€ 3.442,56	€ 6.145,20	n. 2

ALLEGATO B - Modulo domanda di assegnazione alloggi Allegato A

AL COMUNE DI MONTIRONE

Ufficio Servizi Sociali

Piazza Manzoni, 17

25010 Montirone BS

Il/La sottoscritto/a(cognome)..... (nome)

Nato/a.....(....) in data

Codice fiscale

Residente in.....via/viale/piazza

Telefono

CHIEDE

l'assegnazione di uno degli alloggi di proprietà del Comune di Montirone indicati nel bando e a tal fine dichiara:

1. di essere cittadino:

italiano

comunitario

straniero in possesso di regolare documento di soggiorno in corso di validità

2. di essere residente nel Comune di Montirone dal

di non essere proprietario di alcun diritto su nessun immobile agibile in tutto il territorio nazionale o all'estero

di non aver alienato negli ultimi 5 anni nessun immobile agibile in tutto il territorio nazionale o all'estero

di non aver ceduto, trasferito o rinunciato a diritti reali di godimento su nessun immobile in tutto il territorio nazionale o all'estero

di non essere assegnatario/a, su tutto il territorio nazionale o all'estero, di nessun alloggio a canone agevolato/sociale/concordato

che il nucleo familiare del/la sottoscritto/a è così composto:

-(cognome)(nome)(cod. fisc.)(parentela)

-(cognome)(nome)(cod. fisc.)(parentela)

di essere disponibile alla coabitazione: SI NO

Si allega alla presente domanda, ai sensi di quanto disposto nel bando di assegnazione:

dichiarazione sostitutiva unica

attestazione ISEE in corso di validità

certificazione originale rilasciata dalla Commissione medico-legale dell'INPS ai fini del riconoscimento di invalidità

certificazione di alloggio non adeguato rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale

copia contratto di locazione attuale

copia atto di convalida di sfratto

documento d'identità

.....

Ai fini della presente domanda

DICHIARA

di essere consapevole che in caso di dichiarazione mendace verranno applicate le conseguenze previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e che la non conformità di quanto dichiarato alle risultanze istruttorie emerse a seguito dei controlli effettuati dal Comune di Montirone, porterà alla immediata decadenza degli effetti della presente domanda ed alla perdita immediata dell'eventuale assegnazione, ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000.

Montirone, li

Il/La richiedente

ALLEGATO C - Criteri di valutazione ed attribuzione dei punteggi

Al fine di procedere alla definizione della graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di cui all'ALLEGATO A, vengono considerati i seguenti indicatori, cui vengono attribuiti i punteggi indicati:

A) condizione abitativa attuale	PUNTI
contratto di locazione in scadenza entro dodici mesi dalla domanda	12,00
procedimento di sfratto per finita locazione convalidato	13,00
B) condizione alloggio attuale	PUNTI
Alloggio dichiarato inidoneo e/o ant igienico dall'ATS competente o dal tecnico comunale:	
privo di servizi igienici proprio o incorporati nell'alloggio	16,00
con tracce di umidità permanente ineliminabili con normali interventi di manutenzione	15,00
con inadeguati dispositivi di riscaldamento	14,00
con requisiti di aero-illuminazione non sufficienti	13,00
dimensioni inadeguate rispetto al parametro del regolamento igienico sanitario comunale	12,00
Alloggio inadeguato alle condizioni psicofisiche dei richiedenti:	
per chi abita in appartamento formato da piano terra e primo piano	12,00
per chi abita in appartamento al primo piano	13,00
per chi abita in appartamento al secondo piano senza ascensore	14,00
C) condizione sociale	PUNTI
disponibilità alla coabitazione	15,00
coppia convivente (coniugi o conviventi di fatto)	15,00
unico componente nucleo familiare	10,00
D) situazione familiare:	PUNTI
Anziano/coppia di anziani solo/i senza rete familiare	15,00
Anziano/coppia di anziani con familiari e/o affini residenti fuori dalla provincia di Brescia	12,00
Anziano/coppia di anziani con familiari e/o affini entro il 2° grado residenti nella provincia di Brescia	9,00
Anziano/coppia di anziani con familiari e/o affini entro il 2° grado residenti a Montirone	5,00
E) situazione economica:	PUNTI
da € 8.000 a € 12.250	13,00
da € 12.251 a € 18.500	12,00
da € 18.501 a € 24.999	11,00
Oltre i € 25.000	10,00
F) invalidità assegnatario:	PUNTI
disabilità certificata dal 74 % al 100%	15,00
disabilità certificata inferiore al 74%	12,00
G) età anagrafica	PUNTI
dai 65 ai 69 anni	9,00
dai 70 ai 75 anni	10,00
dai 76 ai 79 anni	11,00
80 anni e oltre	13,00
<i>Per l'applicazione del punteggio ai sensi della lettera f) si considera un solo componente del nucleo familiare con l'età anagrafica più alta</i>	

ALLEGATO D - Determinazione del canone mensile

Il canone annuo minimo e massimo degli alloggi per anziani siti in Via Borgosatollo n. 3 a Montirone (interno 1 e interno 2) è calcolato secondo i criteri previsti dall'Accordo Territoriale per i Comuni della Provincia di Brescia (in attuazione della L. n. 431/1998 e del D.M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) sottoscritto in data 19/12/2025; il valore al mq. di superficie convenzionale è stabilito in euro minimo 51,00 (cinquantuno) e massimo € 69,00 (sessantanove) ed è assoggettato a revisione annuale ai sensi dell'articolo 7, comma 3.

Fascia	Valore ISEE (min-max)	Canone mensile calcolato ad appartamento	Nota sulla fascia
1	€ 8.000 — € 12.250	€ 286,88	Canone Minimo (Soglia di accesso)
2	€ 12.251 — € 18.500	€ 353,82	Fascia Intermedia Bassa
3	€ 18.501 — € 24.999	€ 420,76	Fascia Intermedia Alta
4	Oltre € 25.000	€ 512,10	Canone Massimo

Ai costi del canone mensile determinati su base ISEE, si aggiunge una quota fissa di **€ 50,00** mensili se l'appartamento è abitato da una sola persona e di una quota fissa di **€ 75,00** se l'appartamento è abitato da due persone, per la copertura forfettaria delle spese relative alle utenze domestiche.

ALLEGATO E – Modulo di dichiarazione presenza caregiver (professionale o familiare)

AL COMUNE DI MONTIRONE
Ufficio Servizi Sociali
Piazza Manzoni, 17
25010 Montirone BS

Oggetto: Comunicazione di presenza caregiver ai sensi del regolamento di assegnazione immobile.

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____ il _____, residente a _____ in via/piazza _____, in qualità di assegnatario dell'immobile in questione,

oppure

Il/La sottoscritto/a _____, in qualità di Tutore / Amministratore di sostegno del sig./della sig.ra _____, assegnatario/a dell'immobile

COMUNICA

che, per ragioni connesse alla necessità di assistenza continuativa del beneficiario, o del suo coniuge/convivente di fatto, a partire dal _____ è ospitata presso il suddetto immobile la figura del caregiver:

Nome e Cognome: _____

Nato/a a: _____ il _____

Codice Fiscale: _____

Residente presso il Comune di _____ in Via/piazza _____

Tipologia di assistenza: [] Familiare / [] Professionale

Si prende atto che, in conformità con le disposizioni vigenti, a tale figura non verrà concessa la residenza presso l'immobile e che la sua presenza è finalizzata esclusivamente alle attività di cura e assistenza continuativa.

Si allega alla presente:

Copia del documento di identità del dichiarante (assegnatario o tutore/AdS).

Copia del documento di identità del caregiver.

Certificazione medica attestante la necessità di assistenza continuativa.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o verifica, si porgono distinti saluti.

Montirone, li

Il/La richiedente

.....

COMUNE DI MONTIRONE

REGOLAMENTO DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI APPARTENENTI

AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MONTIRONE

DA PARTE DEI CONDUTTORI ASSEGNATARI

1. OGGETTO

I conduttori degli alloggi assegnati, sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del presente Regolamento di gestione degli alloggi da parte degli assegnatari, che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

2. USO DELL'ALLOGGIO E DELLE PARTI COMUNI

Gli assegnatari debbono:

a) servirsi correttamente della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti comunali;

b) avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato e dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, provvedendo anche alla pulizia degli stessi con le modalità stabilite dal Comune o dall'autogestione o dal condominio;

c) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dal Comune;

d) svolgere le attività ricreative esclusivamente negli spazi e nei luoghi all'uopo riservati. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità degli inquilini. E', inoltre, necessario rispettare il riposo dei vicini salvo diversa prescrizione dei singoli regolamenti del condominio o dell'autogestione;

e) verificare che, dopo l'uso, i rubinetti dell'acqua siano chiusi. I danni di qualsiasi specie derivanti da incuria saranno posti a carico del conduttore sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo;

f) consentire al personale del Comune le ispezioni dell'alloggio e relative pertinenze;

g) assicurare la gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo (ove presente nell'alloggio) tenendo aggiornato il libretto di impianto, che deve essere riconsegnato al Comune al momento del rilascio dell'alloggio, provvedendo inoltre ad incaricare una ditta abilitata o un centro di assistenza autorizzato e abilitato per le operazioni di manutenzione della caldaia, con cadenza minima annuale, e per la verifica degli elementi descritti sul libretto di impianto, con cadenza minima biennale. A tal fine il conduttore deve conservare e mettere a disposizione, per eventuali controlli, il libretto di impianto ed i suoi allegati, con riportate le registrazioni degli interventi di manutenzione o di verifica e, se

del caso, contattare il Comune, Ufficio Servizi sociali, qualora l'operatore riscontri anomalie di competenza dello stesso, redigendo apposito rapporto.

h) evitare, mediante idonee precauzioni e/o apparecchiature, il formarsi di condense e muffe che possano deteriorare e rendere antigienico l'uso dei locali;

l) rispettare i regolamenti di igiene, di polizia urbana, delle aziende fornitrici dell'acqua, del gas, dei telefoni e comunque dei pubblici servizi;

m) segnalare al Comune, Ufficio Servizi sociali, la persona di fiducia presso la quale lasciare le chiavi dell'alloggio o dello stabile locato in caso di assenza o allontanamento dall'alloggio.

n) Gli assegnatari sono tenuti a mantenere comportamenti improntati al rispetto reciproco, alla civile convivenza e alla collaborazione con gli altri residenti e con il Comune di Montirone;

In caso di danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo e altro fatto doloso o colposo, senza che sia possibile identificare l'autore, il Comune può rivalersi pro quota su tutti i conduttori dello stabile interessato.

La violazione protratta e ripetuta anche di una sola delle disposizioni contenute nelle lettere da a) ad l), può costituire grave inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione del contratto di locazione.

3. ATTIVITA' NON CONSENTITE

Negli stabili e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica non è consentito:

a) scuotere o battere tappeti, stuoie, coperte e simili dalle finestre o negli spazi comuni, arrecando disturbo agli altri residenti o compromettendo il decoro degli spazi comuni.

b) installare sulle facciate, sulle finestre o negli spazi esterni di pertinenza tende, stenditoi, pergolati, strutture, manufatti o altre attrezzature senza preventiva autorizzazione scritta del Comune.

c) depositare nelle parti comuni utensili, attrezzi, materiali ingombranti o altri beni che possano ostacolare il passaggio, compromettere la sicurezza o il decoro degli spazi comuni. Le biciclette possono essere collocate esclusivamente negli appositi spazi o rastrelliere eventualmente individuati dal Comune. La sosta degli autoveicoli è consentita unicamente nelle aree a ciò destinate. Il Comune ha facoltà di far rimuovere i beni depositati in violazione della presente disposizione, addebitando le relative spese ai proprietari degli stessi.

d) gettare nei sanitari materiali che possono otturarli o danneggiarli;

e) tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose e/o depositi o contenitori non conformi alla normativa in materia di rifiuti tossici o pericolosi per la salute;

f) tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici, da utilizzare secondo le vigenti norme di

sicurezza, qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas;

g) lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune;

h) gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze;

i) sovraccaricare i locali, le pertinenze o gli spazi comuni con materiali, arredi o attrezzature tali da compromettere la sicurezza dell'immobile

l) recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura;

m) è vietato fumare negli spazi comuni esterni qualora il fumo arrechi disturbo agli altri residenti, ostacoli l'utilizzo delle aree comuni o interferisca con le attività svolte nelle strutture comunali limitrofe.

n) depositare negli spazi comuni oggetti o materiali che possano arrecare intralcio, pregiudizio alla sicurezza o compromettere il decoro dell'immobile. Eventuali piante e fioriere dovranno essere collocate e mantenute in condizioni tali da non arrecare danno o disturbo agli altri residenti.

o) tenere nell'alloggio, nelle pertinenze e negli spazi comuni animali che arrechino grave disturbo o danno o costituiscano pericolo. Negli spazi comuni gli animali non possono sostare e devono comunque essere adottate, oltre all'accompagnamento, le opportune misure di cautela, di sicurezza e di rispetto dell'igiene. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., dei danni arrecati a persone e cose;

p) trasgredire le norme interne sulla circolazione, sul parcheggio e sul lavaggio dei veicoli; in particolare gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi attenendosi alle disposizioni dettate dal Comune;

q) modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nell'immobile e nelle parti comuni, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune o delle altre autorità e/o enti preposti;

r) mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni senza la preventiva autorizzazione del Comune ~~o dall'Autogestione~~ o del condominio; fatti salvi i regolamenti delle competenti autorità. I danni causati saranno posti a carico dei responsabili, se individuati, o in mancanza ripartiti fra tutti i conduttori;

s) installare, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune, antenne televisive o satellitari, apparecchi di condizionamento o altri impianti;

t) eseguire su appezzamenti ad uso singolo costruzioni o modifiche senza espresso consenso del Comune;

u) servirsi dell'appezzamento per depositare veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie, o stendervi biancheria, indumenti ed altro; è vietato stendere biancheria, indumenti o altri tessuti nelle aree comuni o comunque in modo visibile dagli spazi pubblici, salvo diversa autorizzazione del Comune.

v) il conduttore che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare disturbo ai vicini o danni al fabbricato è tenuto, a semplice richiesta scritta del Comune, a ridurre o a rimuovere le piantagioni.

Nessun indennizzo è dovuto dal Comune al conduttore per la rimozione delle piantagioni di qualsiasi specie, fatte nell'appezzamento, o per lavori ornamentali come cinte, aiuole, fontane ecc.

w) È fatto divieto di porre in essere comportamenti che possano arrecare disturbo alle attività istituzionali e ai servizi pubblici presenti nelle immediate vicinanze dell'immobile mediante schiamazzi, diffusione di musica ad alto volume o altre attività incompatibili con la destinazione dei luoghi:

x) utilizzare l'alloggio per attività professionali, commerciali, artigianali o comunque incompatibili con la destinazione residenziale dell'immobile, salvo preventiva autorizzazione del Comune.

La violazione protratta e ripetuta anche di una sola delle disposizioni contenute nelle lettere da a) a w), può costituire grave inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione del contratto di locazione.

Il presente Regolamento costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di locazione ed è sottoscritto dagli assegnatari per presa visione e integrale accettazione.

ALLEGATO G – Schema di Bando di assegnazione

COMUNE DI MONTIRONE

BANDO DI ASSEGNAZIONE

per la formazione della graduatoria valevole ai fini dell'assegnazione in locazione degli alloggi appartenenti al patrimonio immobiliare del Comune di Montirone

PERIODO APERTURA E CHIUSURA DEL BANDO

dal .../..... del

al .../..... del

(presentazione delle domande dal al)

LA SITUAZIONE REDDITUALE E PATRIMONIALE È RIFERITA ALL'ANNO

1. INDIZIONE DEL BANDO

1.1. E' indetto il bando per l'assegnazione di n. alloggi appartenenti al patrimonio immobiliare del Comune di Montirone, individuati nell'ALLEGATO A del Regolamento di assegnazione approvato con Delibera del, prot. n , a nuclei familiari costituiti da anziani singoli o coppie di anziani, coniugate o conviventi di fatto, residenti nel Comune di Montirone.

1.2. Gli alloggi vengono assegnati secondo l'ordine della graduatoria comunale nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento approvato con Delibera del, n.prot e dei suoi Allegati applicativi.

1.3. Il Comune, in via sussidiaria e temporanea, si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione di quegli alloggi, individuati nell'ALLEGATO A del Regolamento di assegnazione approvato con Delibera del, prot. n , che dovessero rendersi disponibili per esaurimento della graduatoria, per decadenza o per rinuncia o comunque liberi e non assegnati. In ogni caso, tale assegnazione non potrà protrarsi oltre il termine di presentazione delle domande di assegnazione per il bando successivo.

2. REQUISITI GENERALI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASSEGNAZIONE

2.1 Può partecipare al bando per l'assegnazione di un alloggio il soggetto in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere cittadino italiano, comunitario o straniero in possesso di regolare e valido documento di soggiorno in vigore, residente nel Comune di Montirone;
- b) essere residenti nel Comune di Montirone da almeno 10 anni;
- c) aver compiuto il sessantacinquesimo anno di età;
- d) presentare un ISEE non inferiore agli € 8.000, riferito al nucleo familiare identificato all'articolo 2;
- e) non essere titolare, su tutto il territorio nazionale o all'estero, del diritto di proprietà, usufrutto,

uso e abitazione di immobile o parte di immobile che sia adeguato all'uso abitativo o agibile ai sensi della normativa territoriale vigente;

f) non aver alienato negli ultimi cinque anni un alloggio posto nel territorio nazionale o all'estero avente le caratteristiche indicate al punto precedente e non aver ceduto, trasferito o rinunciato a diritti reali di godimento su un alloggio avente le medesime caratteristiche;

g) non essere già assegnatario, su tutto il territorio nazionale o all'estero, di altro alloggio a canone sociale/agevolato/concordato in base alla normativa territoriale vigente.

2.2 I requisiti di cui alle lettere a), c), d), e), f) e g), devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare del soggetto richiedente e devono permanere in costanza di rapporto, pena la decadenza dall'assegnazione.

3. CRITERI E INDICATORI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

3.1. Al fine di procedere alla definizione della graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di cui all'ALLEGATO A del Regolamento di assegnazione approvato con Delibera del, prot. n , vengono considerati i seguenti indicatori, cui vengono attribuiti i punti indicati:

A) condizione abitativa attuale	PUNTI
contratto di locazione in scadenza entro dodici mesi dalla domanda	12,00
procedimento di sfratto per finita locazione convalidato	13,00
B) condizione alloggio attuale	PUNTI
Alloggio dichiarato inidoneo e/o ant igienico dall'ATS competente o dal tecnico comunale:	
privo di servizi igienici proprio o incorporati nell'alloggio	16,00
con tracce di umidità permanente ineliminabili con normali interventi di manutenzione	15,00
con inadeguati dispositivi di riscaldamento	14,00
con requisiti di aero-illuminazione non sufficienti	13,00
dimensioni inadeguate rispetto al parametro del regolamento igienico sanitario comunale	12,00
Alloggio inadeguato alle condizioni psicofisiche dei richiedenti:	
per chi abita in appartamento formato da piano terra e primo piano	12,00
per chi abita in appartamento al primo piano	13,00
per chi abita in appartamento al secondo piano senza ascensore	14,00
C) condizione sociale	PUNTI
disponibilità alla coabitazione	15,00
coppia convivente (coniugi o conviventi di fatto)	15,00
unico componente nucleo familiare	10,00
D) situazione familiare:	PUNTI
Anziano/coppia di anziani solo/i senza rete familiare	15,00
Anziano/coppia di anziani con familiari e/o affini residenti fuori dalla provincia di Brescia	12,00
Anziano/coppia di anziani con familiari e/o affini entro il 2° grado residenti nella provincia di Brescia	9,00
Anziano/coppia di anziani con familiari e/o affini entro il 2° grado residenti a Montirone	5,00
E) situazione economica:	PUNTI
da € 8.000 a € 12.250	13,00

da € 12.251 a € 18.500	12,00
da €18.501 a € 24.999	11,00
Oltre i € 25.000	10,00
F) invalidità assegnatario:	PUNTI
disabilità certificata dal 74 % al 100%	15,00
disabilità certificata inferiore al 74%	12,00
G) età anagrafica	PUNTI
dai 65 ai 69 anni	9,00
dai 70 ai 75 anni	10,00
dai 76 ai 79 anni	11,00
80 anni e oltre	13,00
<i>Per l'applicazione del punteggio ai sensi della lettera f) si considera un solo componente del nucleo familiare con l'età anagrafica più alta</i>	

32. In caso di parità di punteggio, sarà data priorità al nucleo familiare che possiede il minor reddito ISEE e, a seguire, la maggiore età anagrafica del componente più anziano del nucleo familiare.

4. PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

4.1. La domanda deve essere presentata dal concorrente, previa esibizione di documento di riconoscimento in corso di validità, ovvero dal suo rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno), compilando l'apposito modulo a disposizione presso gli Uffici del Comune, e deve essere depositata presso l'Ufficio Servizi Sociali del Comune, che rappresenta l'ufficio competente per la procedura. Alla domanda devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- dichiarazione sostitutiva unica;
- attestazione ISEE in corso di validità.

4.2. Alla domanda sono allegati, se disponibili, concorrendo alla quantificazione del punteggio finale, i documenti indicati nella domanda di assegnazione, il cui modulo deve essere ritirato presso gli Uffici del Comune, e/o ogni altro documento finalizzato allo scopo. Nel corso della fase istruttoria, l'Ufficio Servizi Sociali provvede a richiedere le eventuali ulteriori integrazioni documentali che dovranno pervenirgli entro e non oltre venti giorni dal ricevimento della richiesta a cura dell'istante.

4.3. I certificati comprovanti le condizioni di disabilità e di anti igienicità di un alloggio, vanno prodotti in originale.

5. EFFICACIA DELLA DOMANDA

5.1. Le domande presentate sono efficaci per tutto il periodo del bando a condizione che il richiedente depositi a cadenza annuale idonea documentazione comprovante la permanenza/sussistenza dei requisiti ai fini dell'assegnazione, pena la decadenza automatica.

5.2. Anche gli assegnatari degli alloggi dovranno depositare, con cadenza annuale, idonea documentazione comprovante la permanenza/sussistenza dei requisiti ai fini dell'assegnazione, pena la decadenza automatica.

5.3. in caso di decesso del concorrente, o egli altri casi in cui lo stesso non faccia più parte del nuovo nucleo familiare, hanno diritto al subentro nella domanda i componenti del nucleo familiare indicati nella stessa, su richiesta dei soggetti interessati. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, ci si uniforma alla decisione del Giudice o alla convenzione di negoziazione assistita formata ai sensi dell'art. 6 della L. 162/2014. La presentazione di una nuova domanda da parte del soggetto uscito dal nucleo familiare potrà essere ammessa solo dopo la modifica della domanda in cui il medesimo richiedente era presente.

5.4. Qualunque modifica, integrazione e correzione relativa al contenuto della domanda può essere effettuata dal richiedente in qualunque momento prima della scadenza dei termini di formazione della graduatoria.

6. FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

6.1. Il Comune forma la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi e provvede alla sua pubblicazione sull'albo pretorio e sul sito del Comune. La graduatoria provvisoria è predisposta da una Commissione tecnica costituita da tre componenti, scelti dal responsabile dell'Area Socio-Assistenziale tra il personale dell'Amministrazione comunale. Al fine della formulazione della graduatoria e dell'attribuzione dei punteggi, la Commissione provvede con applicazione dei criteri di valutazione conformemente al punto 3 del bando.

6.2. Ciascun membro della nominata Commissione, dovrà tempestivamente segnalare al suindicato Responsabile, l'esistenza di situazioni di conflitto d'interessi nella quale versa. In tal caso, il citato Responsabile provvede alla relativa sostituzione.

6.3. Nel caso in cui il Responsabile del Dipartimento Amministrativo si trovi esso stesso in situazione di conflitto di interessi, non potrà far parte della Commissione in parola, né potrà nominarne i membri. In tal caso, alla nomina della Commissione provvede altro Responsabile di Area, scelto dal Sindaco.

7. ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

7.1. La scelta dell'alloggio da assegnare al singolo nucleo familiare assegnatario è eseguita dall'ufficio Servizi Sociali, sentite le richieste dell'assegnatario e valutandone le esigenze secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.

7.2. L'alloggio assegnato deve essere stabilmente occupato dal nucleo familiare entro trenta giorni dalla stipula del contratto, pena l'annullamento dell'assegnazione, salvo documentate e motivate giustificazioni.

7.3. Laddove si rendesse necessario procedere ad una redistribuzione degli alloggi tra i nuclei assegnatari, in ragione di necessità riscontrate dagli Uffici dell'Area Socio-Assistenziale, l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di procedere al cambio di alloggio, mediante determina del responsabile dell'Area.

8. DETERMINAZIONE DEL CANONE E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

8.1.

Il canone annuo minimo e massimo degli alloggi per anziani siti in Via Borgosatollo n. 3 a Montirone (interno 1 e interno 2) è calcolato secondo i criteri previsti dall'Accordo Territoriale per i Comuni della Provincia di Brescia (in attuazione della L. n. 431/1998 e del D.M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) sottoscritto in data 19/12/2025; il valore al mq. di superficie convenzionale è stabilito in euro minimo 51,00 (cinquantuno) e massimo € 69,00 (sessantanove) ed è assoggettato a revisione annuale ai sensi dell'articolo 7, comma 3.

Fascia	Valore ISEE (min-max)	Canone mensile calcolato ad appartamento	Nota sulla fascia
1	€ 8.000 — € 12.250	€ 286,88	Canone Minimo (Soglia di accesso)
2	€ 12.251 — € 18.500	€ 353,82	Fascia Intermedia Bassa
3	€ 18.501 — € 24.999	€ 420,76	Fascia Intermedia Alta
4	Oltre € 25.000	€ 512,10	Canone Massimo

Ai costi del canone mensile determinati su base ISEE, si aggiunge una quota fissa di **€ 50,00** mensili se l'appartamento è abitato da una sola persona e di una quota fissa di **€ 75,00** se l'appartamento è abitato da due persone, per la copertura forfettaria delle spese relative alle utenze domestiche.

82. Il contratto di locazione viene stipulato in applicazione dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998, con durata triennale rinnovabile automaticamente per due anni alla prima scadenza.

Il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto dal richiedente o dal suo rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno) e sottoscritto, per accettazione integrale, da tutti i componenti capaci del nucleo familiare assegnatario, affinché ne rispondano in solido all'Amministrazione comunale.

In caso di sottoscrizione da parte del rappresentante legale (tutore, amministratore di sostegno) del concorrente, questi dovrà produrre il proprio titolo ed il provvedimento di nomina da parte dell'Autorità giudiziaria.

Contestualmente, quali parti integranti del contratto, dovranno essere sottoscritti il Regolamento di condominio, se presente, la tabella delle ripartizione delle spese di gestione dell'alloggio ed il Regolamento di assegnazione approvato con Delibera del, prot. n con tutti i suoi ALLEGATI.

83. Prima della stipula del contratto l'ufficio competente procede al controllo della permanenza dei requisiti per l'accesso e alla verifica di quanto dichiarato nella domanda.

9. INFORMATIVA SULL'USO DEI DATI PERSONALI

91. I dati personali, forniti dal concorrente con le dichiarazioni sostitutive per sé e per i componenti del nucleo familiare, ai sensi del Regolamento europeo n. 679/2016, saranno raccolti soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali da parte Comune e degli Enti che hanno stipulato apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, che si avvarranno del sistema informatico della Regione, per la trasmissione e l'elaborazione dei dati forniti.

92. Tali dati saranno trattati unicamente per le finalità connesse al bando e all'assegnazione degli alloggi e, ciascuna Amministrazione sarà responsabile del trattamento dei dati ad essa pervenuta o

con supporto cartaceo o informatico.

93. Potranno essere comunicati ad altra Pubblica Amministrazione limitatamente alle informazioni relative a stati, fatti e qualità personali previste dalla legge e strettamente necessarie per il perseguimento delle suddette finalità.

94. Il concorrente, ai sensi dell'art. 13 della suddetta legge, ha diritto di accedere ai dati che lo riguardano e di rettificare, aggiornare, cancellare i dati erronei, incompleti o raccolti in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

LOCAZIONE ABITATIVA

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni **(6)**, dal al.....,e alla prima

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

Articolo 2

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra e depositato il presso il Comune di , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra(7) in data, è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero... , in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

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

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

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al

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

Articolo 4

(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente **(11)**. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro.....

salvo conguaglio **(12)**.

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

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

Articolo 6

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento,

per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7

(Uso)

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

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

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9

(Consegna)

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

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

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

Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

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

Articolo 12
(Impianti)

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

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

Articolo 13
(Accesso)

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

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

.....
.....

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Regolamento europeo n. 679/2016).

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

Altre clausole:

..... Letto,
approvato e sottoscritto

....., lì,

Il locatore

Il conduttore

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

negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98

- e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

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

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

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

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

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in

facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

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

aleuro

aleuro

aleuro

al euro, salvo conguaglio.

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

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

ALLEGATO I – Schema di contratto di locazione transitoria

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

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

concede in locazione

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

che accetta per sé e suoi aventi causa,

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

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

In alternativa

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

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

(Cancellare le parti che non interessano).

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

I locali sopra richiamati sono: *non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati (4)*

(Cancellare la parte che non interessa).

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

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

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

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

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

- **Impianto Idraulico** privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della Legge 46/90;

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

La locazione è disciplinata dalle seguenti pattuizioni

Articolo 1 (durata)

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

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduuttore)

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

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

Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduuttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle

condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 4 (Canone)

Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di Ferrara è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro..... ciascuna entro il giorno di ogni mese. (Cancellare la parte che non interessa) (il periodo B non si applica nei contratti con durata inferiore ai 30 giorni).

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

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

(cancellare la parte che non interessa)

Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore, che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza, una somma di euro..... pari a n. mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso entro trenta giorni dal termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

(Altre forme di garanzia:)

Articolo 6 (Oneri accessori)

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

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, compresi quelli condominiali a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

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

Articolo 7 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico sia del locatore, sia del conduttore, in ragione del 50% ciascuno. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le spese di bollo conseguenti all'emissione delle ricevute di pagamento dei canoni restano interamente a carico del conduttore. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del/dei conduttore/i, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9 (Uso)

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

Articolo 10 (Recesso del conduttore)

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

Articolo 11 (Consegna)

Il/i conduttore/i dichiarano di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il/i conduttore/i si impegna/si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha/l'hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna/si impegnano, altresì,

a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna/si impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

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

Articolo 12 (Modifiche e danni)

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

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di servizi.

Articolo 13 (Assemblee)

Il/i conduttore/i ha/hanno diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha/Hanno inoltre diritto di intervenire, mediante un loro delegato, senza diritto di voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14 (Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D. Lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 15 (Accesso)

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

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

Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta

da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

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

Articolo 17 (Varie)

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

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

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 16) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

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

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

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatoreIl conduttore

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

Il locatore Il conduttore