

# ACCORDO COMUNALE

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche e integrazioni

Le Organizzazioni Sindacali della proprietà e degli inquilini convengono e stipulano il presente accordo.

COMUNE DI CENTO - ARCHIVIO GENERALE PROVINCIA DI FERRARA	
Anno.....	Mese..... Fascicolo.....
N. 10034	08 MAR. 2006
SSSS (ASA)	2006

## CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO:

Per ogni alloggio può essere stipulato un solo contratto di locazione.

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Cento come suddiviso in aree omogenee .

Stabiliti i valori di oscillazione dei canoni di locazione per ogni area omogenea, il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare sita nel Comune di Cento è determinata sul canone medio all'interno della fascia d'oscillazione, applicando i correttivi previsti.

Si stabilisce inoltre che, se il canone risultante dall'applicazione dei coefficienti è inferiore a quello della fascia precedente , si applica quello della fascia precedente.

I contratti avranno una durata di anni tre e, alla prima scadenza, se non interverrà disdetta almeno 6 mesi prima così come previsto dall'art. 3 della L. 431/98, si intendono prorogati di ulteriori 2 anni.

### Al contratto tipo si determina l'inserimento dei seguenti articoli:

- In caso di controversia circa l'applicazione degli Accordi Territoriali, ovvero in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti, le parti potranno ricorrere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, secondo l'art. 6 del D.M. Infrastrutture e Trasporti 30/12/2002.
- In ipotesi di mancata conciliazione, ovvero se le parti non intendono ricorrere all'indicata Commissione le stesse potranno direttamente adire la Camera Arbitrale Immobiliare, sezione speciale istituita presso la C.C.I.A.A. di Ferrara, la quale amministrerà il procedimento arbitrale, rituale o irritale voluto dalle parti, relativamente ai casi indicati nel richiamato Decreto Ministeriale e ad ogni altra diversa controversia tra locatori e conduttori.
- In presenza di suddivisione degli oneri le parti faranno riferimento all'Accordo Provinciale sulle competenze di manutenzione.
- In presenza di abitazioni che per vetustà od altro hanno evidente necessità di interventi manutentivi, le parti possono concordare l'accettazione dello stato di fatto per quanto riguarda l'immobile, dietro un canone adeguato, mediante sottoscrizione di una dichiarazione sullo stato dell'alloggio, fatto salvo naturalmente che gli impianti, se esistenti, devono essere a norma di Legge.
- In caso di alloggio arredato, il canone risultante dall'applicazione dei parametri di cui alle tabelle può essere aumentato di una percentuale massima del 25%, con valutazioni sul tipo di mobilio presente nell'immobile anche in rapporto al numero dei vani ed alla loro funzionalità ottimale.
- Se durante la locazione il Comune di Cento dovesse deliberare la riduzione dell'aliquota dell'ICI per i Contratti Concertati, la metà della somma risparmiata dal proprietario sarà riconosciuta all'inquilino come acconto sul canone del mese successivo a quello della dichiarazione dei redditi.
- Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo che non può essere modificato eliminando clausole essenziali o aggiungendone di peggiorative per l'utente.

Per la firma del Contratto Concordato, la proprietà **può** pretendere la sottoscrizione di una polizza bancaria fidejussoria a garanzia del pagamento del canone di locazione per un periodo non inferiore a sei mesi.

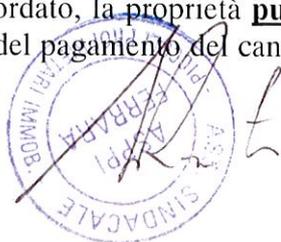
U.P.P.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Sede Provinciale  
Via Cairoli, 18 - 44100 FERRARA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONE NAZIONALE  
Sede di FERRARA

Il Presidente



P. IL SINDACO  
[Signature]



Per questa fattispecie di contratto, si stabilisce che:

- La cauzione non potrà superare € 400,00 fruttiferi;
- Il canone di locazione calcolato sulla base dei parametri depositati, beneficerà di un abbattimento non inferiore al 5% mensile;
- Il costo della fideiussione, sarà pagato in parti uguali tra i contraenti;
- L'Istituto Bancario da individuarsi fra gli Istituti Bancari operanti nel territorio sarà convenzionato con le organizzazioni firmatarie del presente accordo e la fideiussione sarà concessa solo per i contratti presentati dalle stesse.
- Il Comune di Cento, al fine di favorire l'avvio dello strumento dei contratti a canone concordato, durante il primo anno dalla sottoscrizione dell'accordo costituirà un fondo per un importo non inferiore ad EURO 15.000,00. L'importo potrà essere rivisto negli anni seguenti dopo verifica delle disponibilità di bilancio e di andamento del presente accordo.
- Il Fondo Comunale sarà utilizzato per consentire all'istituto bancario individuato per concedere la fideiussione a richiedenti che non hanno le garanzie di affidabilità finanziaria. Il Comune, previa istruttoria condotta da un assistente sociale, potrà autorizzare il rilascio della fideiussione garantendo l'erogazione alla banca individuata di contributi sociali per il rientro di eventuali mancati pagamenti di mensilità di affitto fino al massimo di sei mensilità e per una sola volta. Il Fondo comunale non potrà essere utilizzato per concedere fideiussioni a coloro che stipuleranno contratti a canoni concordati con un canone mensile superiore ad € 400,00. Nel caso in cui il cittadino tutelato dal Comune rientrasse nelle casistiche di affidabilità finanziaria, la fideiussione concessa sarà ricondotta in capo all'inquilino stesso e l'Istituto bancario ne darà comunicazione al Comune.
- Sia il proprietario che l'inquilino dovranno aprire un C/C bancario presso la Banca convenzionata.

## CONTRATTI TRANSITORI

Il presente accordo prevede che la durata delle locazioni non possano essere inferiori ad un mese e non superiori a 18 mesi.

La transitorietà del contratto deve essere dettagliatamente motivata, pena la nullità del contratto stesso, o per esigenze del locatore o del conduttore ed individuate all'atto della stipula del contratto come di seguito specificate:

### 1) ESIGENZE DEL LOCATORE:

- Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggior età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
- Destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro il secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- Destinarlo ad esercizio della attività propria, del coniuge o del/i figlio/i a seguito del conseguimento di titolo abilitativi al lavoro e/o professionale;
- Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado per rientro dall'estero o da località in altri Comuni in cui risiedevano o trasferimento temporaneo, per comprovati motivi di lavoro o di studio o di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;
- Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o parenti entro il secondo grado per ragioni di studio o di lavoro esclusivamente per gli immobili in località diversa da quella del locatore;

U.P.P.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Sede Provinciale di Ferrara  
Via Cairoli, 18 - 44100 FERRARA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONASA  
Sede di FERRARA  
Il Presidente



P. IL SUO  
[Signature]



- F) Eseguire lavori di ristrutturazione sull'unità immobiliare per la quale ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A.;
- G) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente dichiarata nel contratto e documentata.

## 2) ESIGENZE DEL CONDUTTORE:

- A) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o di studio se diverso dallo studio universitario (vedasi specifica) in un Comune diverso da quello di residenza;
- B) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- C) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- D) Necessità di cure o di assistenza a familiari in località diversa dal Comune di residenza;
- E) Acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- F) Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione di residenza;
- G) Seconda casa, situata nello stesso Comune di residenza e con residenza effettiva nella prima casa, insieme al proprio nucleo familiare, esclusivamente per ragioni di svago, hobby, tempo libero;
- H) Campagna elettorale;
- I) Contratti a sfrattati con assistenza del Comune o per imminenti assegnazioni di alloggi E.R.P.

Per l'interpretazione dei contratti e per l'esecuzione delle sue clausole, se l'esito della Camera Arbitrale sezione speciale non dovesse redimere le controversie, le parti potranno adire alle vie giudiziali.

## CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI.

Tali contratti sono utilizzabili per studenti universitari regolarmente iscritti presso una facoltà o istituto universitario o per corsi di specializzazione conseguenti alla laurea ed hanno durata da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni.

Qualora lo studente universitario frequenti corsi di studio per periodi inferiori al minimo previsto nel punto di cui sopra la durata del contratto può avere durata inferiore.

Possono essere sottoscritti da singoli studenti o da gruppi di studenti anche organizzati in Cooperative specifiche o da Aziende per il Diritto allo Studio.

Per l'interpretazione dei contratti e per l'esecuzione delle sue clausole, se l'esito della Camera Arbitrale Sezione Immobiliare Speciale

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo che non può essere modificato eliminando clausole essenziali o aggiungendone di peggiorative per l'utente.

La grande proprietà e gli enti non lucrativi, potranno stipulare con le OO.SS. di categoria, accordi specifici su immobili da destinare agli studenti universitari. Le coop. possono stipulare con i locatori contratti di locazione per alloggi e per posti letto da sublocare a studenti utilizzando il presente contratto depositato. Nelle sublocazioni la coop. potrà maggiorare il canone della quota di servizio dalla stessa prevista.

Rispetto ai canoni calcolati sulla base degli elementi utilizzati per i contratti di cui all'art. 2 comma 3 della L. 431/98, potranno applicare un incremento in relazione ai servizi dalle stesse forniti.

Per le OO.SS. della proprietà

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
UNION CASA  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Sede Provinciale di Ferrara  
Via Cairoli, 18 - 44100 FERRARA

*Presidente*

Per le OO.SS. degli inquilini

P. IC. S. U. S. S.  
*[Signature]*







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'art. 3 della Legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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. **Nel caso in cui il contratto vada a scadenza naturale, le parti debbono sottoscrivere un nuovo contratto concordato.** Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto ad un risarcimento in misura pari a trentasei (36) mensilità dell'ultimo canone di locazione. In ipotesi di caso fortuito o forza maggiore tale misura potrà essere ridotta.

2. Il conduttore ha diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento del rapporto di locazione, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima senza motivazioni. In caso di assegnazione di alloggio E.R.P, la disdetta viene inviata almeno 2 (due) mesi prima visto quanto previsto dalla normativa Regionale in materia di ERP.

3. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L.27/7/98 n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7/4/1978 n. 404.

4. Considerato che la superficie dell' alloggio è mq. \_\_\_\_\_, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale depositato in data \_\_\_\_\_ presso il Comune di Cento, il canone annuo applicato è pari ad Euro \_\_\_\_\_ (si richiede l'applicazione della imposta di registro ai sensi dell'art. 8, comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70% applicabile su Euro \_\_\_\_\_) che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore in 12 rate di Euro \_\_\_\_\_ entro il giorno 5 d'ogni mese. **Nel caso in cui si stipuli una fideiussione bancaria con l'Istituto di Credito Banca del Monte dei Paschi di Siena, il canone è ridotto ad € \_\_\_\_\_ ANNUO PARI AD € \_\_\_\_\_ MESNILI E LA TASSA DI REGISTRO SARA' CALCOLATA SU € \_\_\_\_\_ IN FORZA DELLA RIDUZIONE DEL 30% PREVISTO DALLA LEGGE.** Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT.

5. Le parti si impegnano, nel caso in cui si sottoscriva la fideiussione bancaria a garanzia della copertura dei canoni per almeno 6 mesi, ad aprire un C/C bancario presso l'Istituto Bancario convenzionato che rilascia la fideiussione.

6. Il costo della fideiussione, non superiore all'1,20% della copertura garantita, sarà corrisposto in parti uguali tra i contraenti.

7. Il pagamento del canone, degli oneri accessori e delle spese condominiali non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, fatta salva la necessità manifestata di ottenere giustificazioni per quanto richiesto. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore (fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L.392/78) e produce motivo di risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C.

8. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, all'amministratore dello stabile nonché ai loro incaricati ove gli stessi n'abbiano ragione, motivandola.

9. Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli, compreso gli impianti ed averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi dal quel



momento della medesima custode. Il conduttore s'impegna all'ordinaria manutenzione annuale dell'immobile, delle aree verdi e piante esistenti, degli impianti tecnologici ed alla prova di combustione biennale della caldaia termica ai sensi del D.P.R. 412/93 e a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta con esecuzione della manutenzione annuale. S'impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come s'impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore e suoi conviventi di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile, modificare la destinazione d'uso, anche parziale, dell'immobile ed esercitare nello stesso attività incompatibili con l'uso abitativo, o pericolose o antigieniche: pena la risoluzione del contratto.

10. Il conduttore non potrà apportare nessuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti senza il consenso scritto del locatore. E' fatto assoluto divieto di subaffitto totale o parziale dell'immobile, cessione del contratto o suo conferimento.

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

12. A garanzia della normale tenuta dell'immobile, viene costituito un deposito cauzionale di Euro produttivo di interessi legali che verranno corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Nel caso di accensione della fideiussione bancaria, la cauzione non potrà essere superiore ad € 500,00 forfettizzati e sarà comunque produttiva di interessi legali.

13. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, la tassa raccolta rifiuti, per il passo carraio.

14. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l'unità immobiliare, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo avviso e accordo.

15. Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato.

16. Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto.

17. Le spese di bollo per il presente contratto, per le ricevute conseguenti e le spese per la stesura del contratto vanno suddivise in parti uguali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, comunicandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto anche una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

18. 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.



19. Le spese giudiziarie nello sfratto per morosità e per finita locazione, per l'esecuzione e per il recupero somme dovute al locatore, sono a carico del conduttore; quelle per licenza di finita locazione sono a carico del locatore.

20. Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 675/96).

21. Per dirimere ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, le parti dovranno servirsi della Camera Arbitrale Immobiliare, sezione speciale, istituita presso la Camera di Commercio di Ferrara, secondo i contenuti inerenti all'art. 6 del D.M. 3012/2002. In caso di insuccesso si passa alla Clausola Compromissoria i cui contenuti sono dettagliatamente esposti all'art. 26 del presente contratto.

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

23. Per la suddivisione degli oneri accessori le parti fanno riferimento alla tabella "Oneri Accessori" allegato G Decreto 30/12/2002 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L. 431/98. In caso di necessità o per una più corretta applicazione del suddetto art. ci si può anche avvalere dell'accordo provinciale SUNIA-ASPPI-ANACI del 14/12/1996 e sue successive modifiche o integrazioni o anche degli usi locali.

24. L'eventuale dichiarazione sullo stato dell'alloggio, redatta in presenza di abitazioni che per vetustà od altro hanno evidenti necessità di interventi manutentivi, le parti possono concordare l'accettazione dello stato di fatto per quanto riguarda l'immobile stabilendo un adeguato canone. Fatto salvo naturalmente, che gli impianti, se esistenti, devono essere a norma di Legge.

25. Qualunque modifica al presente contratto non può avvenire e non può essere approvata se non mediante atto scritto (con l'assistenza delle OO.SS., se per il contratto originario esse avevano assistito le parti).

26. Per l'interpretazione del presente contratto e per l'esecuzione delle sue clausole (esclusi i procedimenti di sfratto per morosità o per finita locazione), le parti adiranno alla Camera Arbitrale Immobiliare, sezione speciale, rinunciando alla giurisdizione ordinaria.

Ferrara, li \_\_\_\_\_

**IL LOCATORE**

**IL CONDUTTORE**

Per l'eventuale assistenza richiesta:

**U.P.P.I.**  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Sede Provinciale di Ferrara  
Via Cairoli, 18 - 44100 FERRARA



ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
UNIONIMOBILIARI  
Sede di FERRARA  
Il Presidente

*[Handwritten signature]*



# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO

(Ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge n. 431/98)

Il/I locatore/i  
Signor

## CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/ai conduttore/i  
Signor

che accetta per se e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in composto di vani, oltre cucina e servizi e dei seguenti elementi accessori:

**ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**  
Foglio , Mapp. , Sub. , Tipologia , cl.

### CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL CANONE:

- Zona:
- Impianto di condizionamento:
- Livello di piano:
- Ascensore:
- Posto Auto delimitato in uso esclusivo:
- Doppi Servizi:
- Appartamento sito in immobile fino a 4 unità:
- Verde esclusivo:
- Porta Blindata:
- Doppi vetri:
- AMMOBILIATO
- Garage:
- Alloggio dichiarato antigienico:
- Alloggio privo di impianto di riscaldamento:
- Alloggio privo di servizio igienico completo in apposito locale (L.n.392/78):
- Alloggio con un unico bagno incompleto (per completo si intende munito di WC, vasca o doccia, lavandino, bidet):
- Alloggio ubicato in immobile a carente stato manutentivo (vedasi libretto alloggio):
- Alloggio in immobile con più di 4 proprietari in condominio non organizzato:
- Alloggio posto oltre il primo piano senza ascensore in immobili con oltre 3 piani fuori terra:
- Alloggio servito da impianto dell'acqua centralizzato privo di contatore divisionale:

### DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

La Legge n. 46/90: Impianto di riscaldamento con C.T., libretto di impianto rilasciato dall'installatore, a tutt'oggi a norma come da legge vigente; Impianto elettrico a norma dotato di interruttore magnetotermico e linee in incasso;

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di mesi \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e cesserà inderogabilmente senza bisogno di disdetta. Nel rispetto di quanto previsto dall'accordo comunale depositato in data 16/04/2004 presso il Comune di Ferrara, il locatore dichiara la seguente esigenza: \_\_\_\_\_

U.P.P.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Sede Provinciale di Ferrara  
Via Cairoli 18 - 41100 FERRARA



*P. Biondi*

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
APPI FERRARESI  
Sede di FERRARA  
Il Presidente

2. Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata AR da inviarsi al conduttore nel termine di giorni 30 prima della scadenza del contratto.

In caso di mancato invio e/o del venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende riportato alla durata di cui all'art. 2 comma 1 Legge n. 431/98 (anni 4+4).

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non adibisca nel termine di massimo 6 (sei) mesi dalla data in cui ha riottenuto la suddetta disponibilità agli usi espressamente dichiarati nel contratto, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione di cui all'art. 2 comma 1 Legge n. 431/98 o in alternativa ad un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone pagato, oltre alle spese di trasloco, allacciamenti, ecc..

3. Ai sensi di quanto previsto dall'accordo le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore ha necessità di abitare l'immobile per i seguenti motivi:

\_\_\_\_\_

che documenta allegando: \_\_\_\_\_

4. Il conduttore ha diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento del rapporto di locazione, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 2 mesi prima senza motivazioni. Nell'ipotesi in cui il contratto venga ricondotto a quanto previsto dall'art. 2 comma 1 L. 341/98, i termini sono ricondotti a quanto previsti dallo specifico contratto.

5. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore e dai suoi aventi titolo.

6. Il conduttore non potrà né sublocare né dare in comodato in tutto o in parte l'unità immobiliare.

7. Considerato che la superficie dell'alloggio è mq. \_\_\_\_\_ il canone annuo di locazione corrispondente è pari ad Euro \_\_\_\_\_. Secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale depositato in data \_\_\_\_\_ presso il Comune di Cento il canone annuo applicato è pari ad Euro \_\_\_\_\_ che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore in 12 rate di Euro \_\_\_\_\_ entro il giorno 5 d'ogni mese. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente, a mezzo di richiesta scritta.

8. Il pagamento del canone, degli oneri accessori e delle spese condominiali non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, fatta salva la necessità manifestata di ottenere giustificazioni per quanto richiesto. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore (fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 Legge n. 392/78) e produce motivo di risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C..

9. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, all'amministratore dello stabile nonché ai loro incaricati ove gli stessi n'abbiamo ragione, motivandola.

10. Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli, compreso gli impianti ed averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi dal quel momento della medesima custode. Il conduttore s'impegna all'ordinaria manutenzione annuale dell'immobile, delle aree verdi e piante esistenti, degli impianti tecnologici ed alla prova di combustione biennale della caldaia termica ai sensi del D.P.R. 412/93 e a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta con esecuzione della manutenzione annuale. S'impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come s'impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore e suoi conviventi di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile, modificare la destinazione d'uso, anche parziale, dell'immobile ed esercitare nello stesso attività incompatibili con l'uso abitativo, o pericolose o antigieniche: pena la risoluzione del contratto.
11. Il conduttore non potrà apportare nessuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti senza il consenso scritto del locatore. E' fatto assoluto divieto di subaffitto totale o parziale dell'immobile, cessione del contratto o suo conferimento.
12. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare a se o ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio o altro, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
13. A garanzia della normale tenuta dell'immobile, viene costituito un deposito cauzionale di Euro \_\_\_\_\_ produttivo di interessi legali che verranno corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.
14. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, la tassa raccolta rifiuti, per il passo carraio, scarico acque reflue e consortili.
15. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l'unità immobiliare, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo avviso e accordo.
16. Le spese di bollo per il presente contratto, per le ricevute conseguenti e le spese per la stesura del contratto vanno suddivise in parti uguali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, comunicandone notizia al conduttore. Quest'ultimo corrisponderà la quota di spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto anche una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.
17. 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.
18. Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Decreto Legislativo n° 196/2003).

4

19. Per dirimere ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, le parti dovranno servirsi della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica secondo i contenuti inerenti all'art. 6 del D.M. 30/12/2002. In caso di insuccesso si passa alla Clausola Compromissoria i cui contenuti sono dettagliatamente esposti all'art. 22 del presente contratto.

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

21. Per la suddivisione degli oneri accessori le parti fanno riferimento alla tabella "Oneri Accessori" allegato G Decreto 30/12/2002 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L. 431/98. In caso di necessità o per una più corretta applicazione del suddetto articolo ci si può anche avvalere dell'accordo provinciale SUNIA-ASPPI-ANACTI del 14/12/1996 e sue successive modifiche o integrazioni o anche degli usi locali.

22. L'eventuale dichiarazione sullo stato dell'alloggio, redatta in presenza di abitazioni che per vetustà od altro hanno evidenti necessità di interventi manutentivi, le parti possono concordare l'accettazione dello stato di fatto per quanto riguarda l'immobile stabilendo un adeguato canone. Fatto salvo naturalmente, che gli impianti, se esistenti, devono essere a norma di Legge.

23. Qualunque modifica al presente contratto non può avvenire e non può essere approvata se non mediante atto scritto (con l'assistenza delle OO.SS., se per il contratto originario esse avevano assistito le parti).

24. Per l'interpretazione del presente contratto e per l'esecuzione delle sue clausole (esclusi i procedimenti di sfratto per morosità o per finita locazione), le parti demandano ad arbitri la soluzione delle controversie, rinunciando alla giurisdizione ordinaria. La decisione arbitrale verrà accettata incondizionatamente con rinuncia all'impugnazione e con autorizzazione all'esecuzione immediata. Il Collegio Arbitrale opererà attenendosi a tutti i contenuti, nessuno escluso, del Regolamento Concordato tra le OO.SS. dei proprietari e degli inquilini della Provincia di Ferrara.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cento, li \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

U.P.P.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Sede Provinciale di Ferrara  
Via Cairoli, 46 44100 FERRARA



ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
ANONCA SA  
Sede di FERRARA  
Il Presidente

P. P. P. P.  
V. F.



**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA  
TRANSITORIA PER LE ESIGENZE ABITATIVE  
DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI**  
(ai sensi dell'art 5, comma 3, L. 431/98 )

U.P.P.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Sede Provinciale di Ferrara  
Via Cairoli, 18 - 44100 FERRARA

Il/I locatore/i  
Signor

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

Al/ai conduttore/i  
Signor

che accetta per se e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in  
composto di vani , oltre cucina e servizi e dei seguenti elementi accessori:

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARI:  
Mapp. , Sub. , Fg. , Tipologia cl.

CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL CANONE:

- Zona:
  - Impianto di condizionamento:
  - Livello di piano:
  - Ascensore:
  - Posto Auto delimitato in uso esclusivo:
  - Doppi Servizi:
  - Appartamento sito in immobile fino a 4 unità:
  - Verde esclusivo:
  - Porta Blindata:
  - Doppi vetri:
  - AMMOBILIATO
  - Garage:
- 
- Alloggio dichiarato antigienico:
  - Alloggio privo di impianto di riscaldamento:
  - Alloggio privo di servizio igienico completo in apposito locale (L.392/78):
  - Alloggio con un unico bagno incompleto (per completo si intende munito di WC, vasca o doccia, lavandino, bidet):
  - Alloggio ubicato in immobile a carente stato manutentivo (vedasi libretto alloggio):
  - Alloggio in immobile con più di 4 proprietari in condominio non organizzato:
  - Alloggio posto oltre il primo piano senza ascensore in immobili con oltre 3 piani fuori terra:
  - Alloggio servito da impianto dell'acqua centralizzato privo di contatore divisionale:

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

LA LEGGE N. 46/90: Impianto riscaldamento con C.T., libretto di impianto  
rilasciato dall'installatore, a tutt'oggi a norma come da legge vigente;  
Impianto elettrico a norma dotato di interruttore magnetotermico e linee in  
incasso;

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
UNION CASALE  
Sede di FERRARA  
Il Presidente



La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi dal al
- 2) Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno 2 mesi prima della data di scadenza del contratto. Dopo la seconda scadenza il locatore può inviare disdetta per finita locazione almeno 6 mesi prima.
- 3) Ai sensi di quanto previsto dall'accordo territoriale tra le OO.SS. della proprietà e dell'inquilinato depositato in data presso il Comune di Cento le parti concordano che la presente locazione avrà la durata di giorni in quanto il conduttore ha espressamente l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo limitato frequentando i corsi di studio di presso l'Università di
- ~~4) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima. Tale facoltà è consentita ad uno o più dei conduttori firmatari e, in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. In caso di recesso anticipato di uno dei conduttori, i rimanenti si impegnano ad informare tempestivamente il locatore ed a sottoporre l'eventuale subentrante alla approvazione dello stesso. Sarà condizione insuperabile, per consentire il subentro, l'accettazione scritta delle clausole contenute nel presente contratto ed in particolare quelle relative alla scadenza ed all'ammontare dell'intero canone. Pertanto il contratto andrà a scadere il (salvo rinnovo) sia per gli attuali conduttori sia per tutti coloro che dovessero subentrare al loro posto. Sarà causa di risoluzione immediata del contratto il rilascio dell'appartamento da parte di tutti i firmatari del contratto stesso.~~
- 5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione.
- 6) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare salvo quanto previsto nei casi e con le modalità concordate al precedente punto 4) pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 7) Secondo quanto stabilito dall'Accordo il canone è convenuto in Euro , (si richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70% applicabile su Euro ) che il/i conduttore/i si obbliga/obbligano, in solido tra loro, a corrispondere nel domicilio del locatore in n. rate uguali anticipate di Euro entro il giorno 5 del mese successivo. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione Istat, a mezzo di richiesta scritta.
- 8) Il pagamento del canone, degli oneri accessori e delle spese condominiali non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo, fatta salva la necessità manifestata di ottenere giustificazioni per quanto richiesto. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore (fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 392/78) e produce motivo di risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C.
- 9) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, all'amministratore dello stabile nonché ai loro incaricati ove gli stessi n'abbiamo ragione, motivandola.
- 10) Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli, compreso gli impianti ed averla trovata adatta all'uso convenuto e, così di prenderla in



consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi dal quel momento della medesima custode. Il conduttore s'impegna all'ordinaria manutenzione annuale dell'immobile e degli impianti ed alla prova di combustione biennale della caldaia termica ai sensi del D.P.R. 412/93 e a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta con esecuzione della manutenzione annuale e la prova di combustione della caldaia. s'impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come s'impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore e suoi conviventi di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile, modificare la destinazione d'uso, totale o parziale, dell'immobile ed esercitare nello stesso attività incompatibili con l'uso abitativo, o pericolose o antigieniche: pena la risoluzione del contratto.

~~11) Il conduttore non potrà apportare nessuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore.~~

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

13) A garanzia della normale e regolare tenuta dell'immobile il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di Euro pari a mensilità del canone (massimo tre), produttiva di interessi legali, che saranno corrisposti al conduttore al termine d'ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra sarà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione e dalla riconsegna materiale dell'immobile, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare, con verifica del libretto dell'alloggio (se esistente).

14) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, la tassa raccolta rifiuti, per il passo carraio, scarico acque reflue e consortili. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento ~~di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo e preventivo, entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso l'amministratore) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. Per la suddivisione degli oneri accessori le parti faranno riferimento alla tabella D).~~

15) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l'unità immobiliare, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo avviso e accordo.

16) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, comunicandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di spettanza, pari alla metà.

17) 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.

18) Qualunque modifica al presente contratto non può avvenire e non può essere approvata se non mediante atto scritto (con l'assistenza delle OO.SS. se per il contratto originario le stesse avevano assistito le parti).

19) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L.675/96).

20) Per derimere ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, le parti dovranno servirsi della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica secondo i contenuti inerenti all'art. 6 del D.M. 3012/2002. In caso di insuccesso si passa alla ~~clausola compromissoria, i cui contenuti sono dettagliatamente esposti all'art. 22 del presente contratto.~~

21. Per la suddivisione degli oneri accessori le parti fanno riferimento alla tabella "Oneri Accessori" allegato G Decreto 30/12/2002 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L. 431/98. In caso di necessità o per una più corretta applicazione del suddetto art. ci si può anche avvalere dell'accordo provinciale SUNIA-ASPPI-ANACI del 14/12/1996 e sue successive modifiche o integrazioni o anche degli usi locali.

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

23) L'eventuale libretto di alloggio, redatto in presenza di abitazioni che per vetustà od altro hanno evidenti necessità di interventi manutentivi, le parti possono concordare l'accettazione dello stato di fatto per quanto riguarda l'immobile stabilendo un adeguato canone mediante la sottoscrizione del libretto stesso, fatto salvo naturalmente, che gli impianti, se esistenti, devono essere a norma di Legge.

24) Qualunque modifica al presente contratto non può avvenire e non può essere approvata se non mediante atto scritto (con l'assistenza delle OO.SS., se per il contratto originario esse avevano assistito le parti).  
Letto, approvato e sottoscritto.

~~25) Per l'interpretazione del presente contratto e per l'esecuzione delle sue clausole (esclusi i procedimenti di sfratto per morosità o per finita locazione), le parti demandano ad arbitri la soluzione delle controversie, rinunciando alla giurisdizione ordinaria. La decisione arbitrale verrà accettata incondizionatamente con rinuncia all'impugnazione e con autorizzazione all'esecuzione immediata. Il Collegio Arbitrale opererà attenendosi a tutti i contenuti, nessuno escluso, del Regolamento Concordato tra le OO.SS. dei proprietari e degli inquilini della Provincia di Ferrara.~~

Cento li \_\_\_\_\_

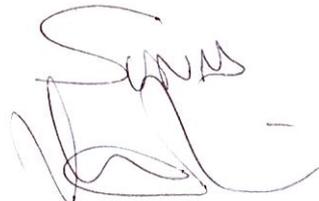
IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNION CASA  
SECCO DI FERRARA  
Il Presidente



U.P.R.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Sede Provinciale di Ferrara  
Via Cairoli, 18 - 44100 FERRARA



ALL-A

CENTO

CENTRO STORICO  
ZONA DI PREGIO

INAGGIATA PERIFERIA

PERIFERIA E FRAZIONI  
DI RENAZZO, CORPORENO  
DODICI MORELLI

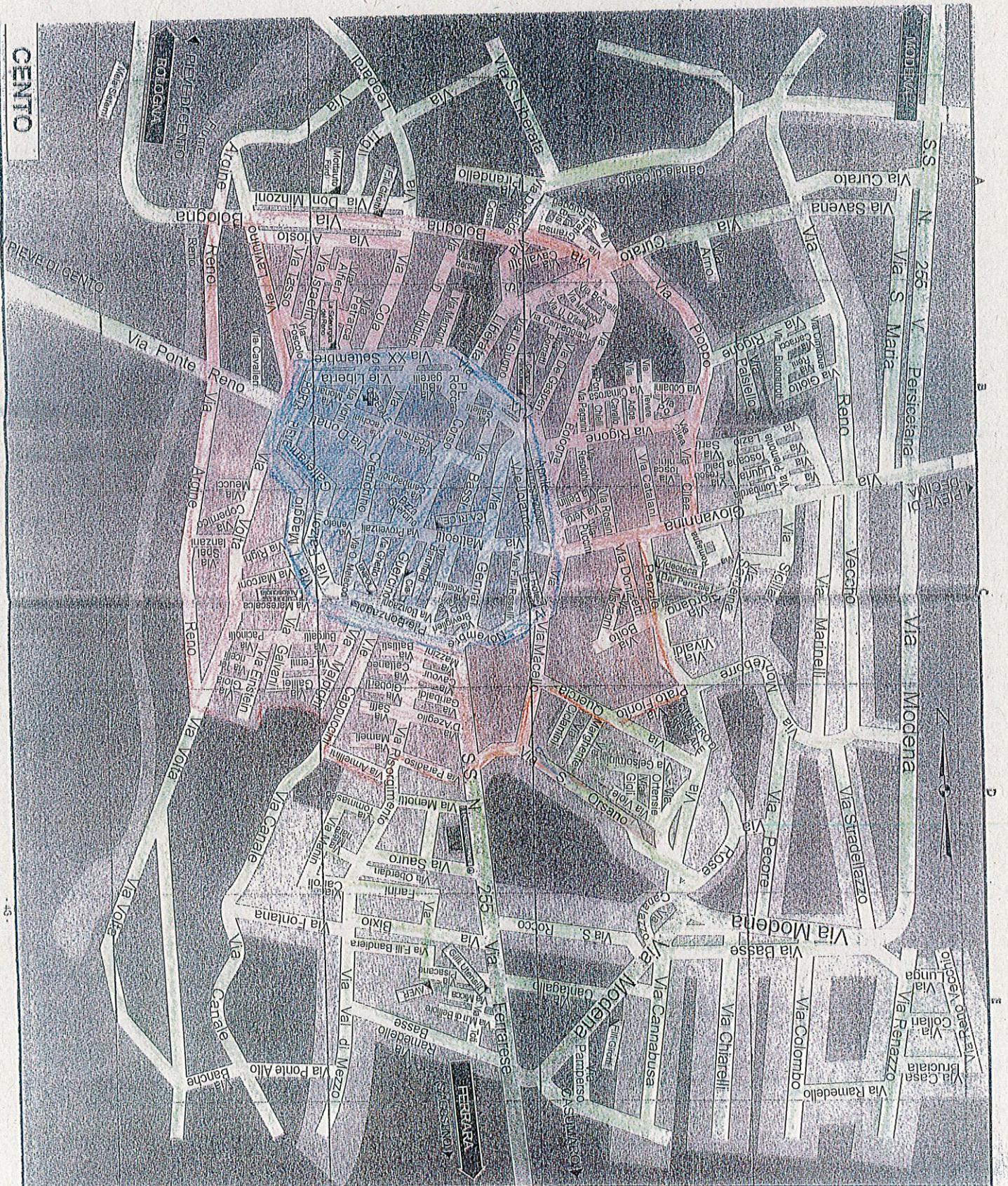
PERIFERIA E FRAZIONI DI  
CASUMARO, BUONACOMPARA  
RENO CENTESE, PLASTRELLO

U.P.P.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Sede Provinciale di Ferrara  
Via Cairoli, 87 44100 FERRARA



SONIA  
*[Signature]*

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
**UNION CASABUS**  
Sede di Ferrara  
Il Presidente



CENTO



**CANONE AL MQ. UTILE/MESE RAPPORTATO ALLA SUPERFICIE**

**CENTRO STORICO E ZONE DI PREGIO**

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA	FASCIA MEDIA	FASCIA MASIMA	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO
fino a 38 mq.	€ 7,41	€ 8,36	€ 9,31	€ 36,00	€ 50,00
da mq. 39 a mq. 60	€ 8,27	€ 7,22	€ 8,17	€ 36,00	€ 50,00
da mq. 61 a mq. 80	€ 5,04	€ 5,99	€ 6,94	€ 36,00	€ 50,00
superiore a mq. 80	€ 4,56	€ 5,51	€ 6,46	€ 36,00	€ 50,00

**IMMEDIATA PERIFERIA**

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA	FASCIA MEDIA	FASCIA MASIMA	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO
fino a 38 mq.	€ 6,84	€ 7,60	€ 8,36	€ 31,00	€ 40,00
da mq. 39 a mq. 60	€ 5,89	€ 6,65	€ 7,41	€ 31,00	€ 40,00
da mq. 61 a mq. 80	€ 4,46	€ 5,13	€ 5,80	€ 31,00	€ 40,00
superiore a mq. 80	€ 4,04	€ 4,75	€ 5,47	€ 31,00	€ 40,00

**ZONA PERIFERICA - RENAZZO - CORPORENO - XII MORELLI**

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA	FASCIA MEDIA	FASCIA MASIMA	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO
fino a 38 mq.	€ 5,89	€ 6,65	€ 7,41	€ 28,00	€ 35,00
da mq. 39 a mq. 60	€ 5,32	€ 5,99	€ 6,65	€ 28,00	€ 35,00
da mq. 61 a mq. 80	€ 3,80	€ 4,66	€ 5,51	€ 28,00	€ 35,00
superiore a mq. 80	€ 3,61	€ 4,37	€ 5,13	€ 28,00	€ 35,00

**CASUMARO - BUONACOMPRA - RENO CENTESE - PILASTRELLO**

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA	FASCIA MEDIA	FASCIA MASIMA	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO
fino a 38 mq.	€ 4,56	€ 5,51	€ 6,46	€ 25,00	€ 30,00
da mq. 39 a mq. 60	€ 3,80	€ 4,42	€ 5,03	€ 25,00	€ 30,00
da mq. 61 a mq. 80	€ 2,68	€ 3,23	€ 3,80	€ 25,00	€ 30,00
superiore a mq. 80	€ 2,57	€ 3,13	€ 3,71	€ 25,00	€ 30,00

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE**

APPARTAMENTO  
BALCONI, CANTINE, TERRAZZE  
SCALE INTERNE (PROIEZIONE)  
SCALE ESTERNE  
SOFFITTE  
GARAGE CONDOMINIALE  
GARAGE INDIVIDUALE

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE  
SUPERFICIE AL 25%  
SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE  
NON CALCOLABILI  
SUPERFICIE AL 10%  
CONSIDERATO POSTO AUTO  
COSTO A PARTE

Il canone minimo di una determinata fascia non può essere inferiore al canone massimo della fascia precedente.

U.P.P.I.  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI.  
Sede Provinciale di Ferrara  
Via Gairol, 18 - 44100 FERRARA

*Scania*

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Sede di Ferrara  
Il Presidente



## PARAMETRI CORRETTIVI

### Per l'aumento:

- Impianto di condizionamento;
- Ascensore (oltre il primo piano);
- Posto Auto (sia esterno che coperto) delimitato in uso esclusivo;
- Doppi servizi;
- Appartamento in immobili fino a 4 unità immobiliari;
- Verde esclusivo;
- Porta blindata;
- Doppi vetri.

In presenza dei parametri correttivi, di cui sopra, ne sono sufficienti quattro per passare alla fascia massima (oltre non si va).

Di conseguenza ogni correttivo fa avanzare di  $\frac{1}{4}$  il valore della fascia media.

### Per l'abbattimento:

- Alloggio dichiarato antigenico;
- Alloggio privo di impianto di riscaldamento o con impianto non a norma;
- Alloggio privo di servizio igienico completo in apposito locale all'interno dell'alloggio stesso;
- Alloggio con un unico bagno incompleto (per completo si intende munito di vasca o doccia, lavandino, bidet);
- Alloggio ubicato in immobile a carente manutenzione (vedi libretto alloggio);
- Alloggio in immobile con più di 4 condomini, proprietari non organizzato;
- ✕ • Alloggio in immobile posto oltre il secondo piano senza ascensore;
- Alloggio servito da impianto dell'acqua centralizzato privo di contatore divisionale.

**Per i primi tre parametri dell'elenco di cui sopra, basta un solo elemento per considerare il canone appartenente alla fascia minima.**

**Per gli altri parametri occorre diminuire di  $\frac{1}{4}$  la fascia media fino al raggiungimento della fascia minima (oltre non si va).**

Per l'ammobiliato la percentuale massima applicabile è del 25% sul canone risultante.

Non è consentito stipulare contratti separati per mobili, supplementi ecc...

L'utilizzo dei parametri serve per determinare il canone massimo e minimo richiedibile.

Nessun altro aumento, all'infuori dell'ISTAT, sarà possibile chiedere durante il corso della locazione.

Per i primi 3 anni di locazione, anche cambiando il locatore o il conduttore, il canone di locazione sarà sempre quello base risultante dai conteggi.

