

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

**ACCORDO APPLICABILE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI
CONSELICE IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998
N. 431, DEL DECRETO MINISTERIALE DEI LL.PP. 05/03/1999,
DEL DECRETO MINISTERIALE 30/12/2002 ED IN ATTUAZIONE
DEL DECRETO MINISTERIALE DEL 16/01/2017, CHE
SOSTITUISCE IL PRECEDENTE DEPOSITATO 17/01/2018**

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2 comma 3 della legge 431/98 ed
in attuazione della Convenzione nazionale sottoscritta il 25 ottobre
2016 e recepita nel DM del 16/01/2017;

le Organizzazioni Sindacali della Proprietà immobiliare

A.P.P.E. - CONFEDILIZIA - RA in persona di GIANMARIA GAVELLI
A.S.P.P.I. RA - in persona di SCAINI ROBERTO
ASPPI Faenza-Lugo in persona di ROBERTO PASINI
U.P.P.I.- RA - in persona di BALDI CRISTINA
A.P.P.C.- RA- in persona di FABIANA FABBRI
CONFABITARE -RA in persona di BABINI GIAN PAOLO

e, le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteocci, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

ASSOCASA RAVENNA nella persona di CIRO DI MAIO

FEDER.CASA CONFISAL in persona di ROSARIO MARAGO'

S.U.N.I.A. - RA in persona di ALBERTO MAZZONI

**S.I.C.E.T. DI ROMAGNA in persona di LUCA GIACOBBE e
ROBERTA TRIOSSI**

U.N.I.A.T. E. R. RAVENNA in persona di MARIA TERESA LICATA

Premesso

1. Che in data 9 DICEMBRE 1999 è stato stipulato il primo
accordo territoriale relativo al Comune di CONSELICE in
attuazione alle previsioni della legge 431/98.
2. Che in data 01/09/2003 è stato stipulato il secondo accordo
territoriale relativo al Comune di CONSELICE, poi integrato il
15/03/2004, in attuazione della legge 431/98.
3. Che nel 2009 è stato stipulato il terzo accordo territoriale
relativo al Comune di CONSELICE, in attuazione della Legge
431/98.

APPCC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appcravenna.it



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720395



FEDER.CASA
Dott. Rosario Maragò



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASPPI
C.so Mazzini 74
48018 FAENZA (RA)
part. IVA 01256770395

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

4. Che il 17/01/2018 è stato depositato il quarto accordo territoriale relativo al Comune di CONSELICE, in attuazione della Legge 431/98.
5. Che occorre prevedere le agevolazioni fiscali previste dai comuni 53 e 54 dell'art. 1 della legge n. 208 del 2015, essendo la legge di stabilità solo annuale.
6. Che il 16/01/2017 è stata emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.
7. Che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il comune di CONSELICE in sostituzione di quello stipulato nel 2009.

Le parti convenute riconoscono l'importanza delle decisioni dell'Amministrazione comunale ed intendono a loro volta assicurare il massimo impegno per consentire la massima diffusione ed uso delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo.

Quindi i firmatari del presente accordo convengono:

- a) sull'opportunità di mantenere i benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto dell'accordo limitatamente ai contratti di locazione conclusi nel rispetto della legge e del presente accordo;
- b) sull'importanza e continuità operativa del fondo sociale per l'affitto;
- c) sull'importanza sociale di politiche abitative pubbliche attente anche al ruolo e apporto della proprietà privata e sul necessario incremento dell'ERP e dell'ERS.

Si impegnano perciò a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale e la verifica della sua corretta applicazione.

Convengono e stipulano quanto segue:

CONTENUTI ACCORDO - Il calcolo dei canoni concordati è determinato fra un valore minimo e uno massimo che si ottiene in base ai contenuti della presente parte normativa, dell'allegato 1) Microzone, dell'Allegato 2) parametri per la determinazione delle fasce di oscillazione e dell'Allegato 3) che individua i valori in euro a metro quadro per 5 ambiti di superficie:

da 28 a 40 mq, da 41 a 60 mq, da 61 a 80 mq, da 81 a 120 e oltre 120 mq.

Per gli immobili di metratura superiore ai 120 mq. :

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 02069720996

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

Contabile
Associazione
Proprietari
Immobiliari
Ravenna

SICET DI ROMAGNA
Unione Inquilini Casa e Territorio
Via Cerchia n. 22 - 48121 RAVENNA
C.F. 01340530372
Spazio Ravenna n. 3

ASPIA
Dott. Rosario Maragò

**ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA**

SINDACATO INQUILINI
ASSOCASA
SEDE DI RAVENNA

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15 - Tel. 0544 441242
48124 RAVENNA

APP
GRAPPA, 44
TEL. 0544 - 404420
appcravenna.it

CONSELICE
ASSOCIAZIONE
DELLA PROV. RA

Presidente D.
Via Corrac
C.F.

Esempio: Microzona Centro Fascia media parametri 7, Mq. 131, il canone minimo € 414: 120 mq.=3,45 al mq. x 131 mq. = € 451,95 + maggiorazioni

canone massimo € 634,04 : 120 mq. = 5.28 al mq. x 131 mq = 691.68

+ maggiorazioni

Riguardo agli immobili che presentano condizioni di attuale criticità, venutesi a creare a seguito dell'alluvione, degli smottamenti, o analoghi eventi estremi o catastrofici che potrebbero verificarsi, le parti convengono di applicare una riduzione del 10% ai limiti minimi e massimi previsti dalle tabelle allegate, che costituiscono parte integrante del presente accordo.

La sussistenza delle condizioni di criticità sarà autocertificata dal proprietario dell'immobile, il quale, sotto la propria responsabilità, attesterà la situazione di fatto che giustifica l'applicazione della riduzione concordata.

Le associazioni sindacali sono pertanto esentate da ogni responsabilità in ordine alla veridicità delle dichiarazioni rese dai proprietari degli immobili.

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Giannina
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

Superficie convenzionale - È calcolata con una tolleranza del 5%. Per tolleranza si intende solo per eventuali errori di calcolo.

Nei singoli contratti le parti contraenti dichiarano sotto la loro responsabilità la superficie dell'alloggio oggetto della locazione, qualora queste non siano desumibili dalle risultanze catastali; nel caso le risultanze catastali siano presenti, la superficie dell'alloggio espressa in mq. con arrotondamento in difetto o in eccesso al numero intero più vicino (esempio: 49,49 mq. = 49 e 49,50 mq. = 50) sarà così determinata

- 100% del valore più alto fra la metratura indicata nell'APE maggiorata delle eventuali zone non riscaldate e la metratura catastale presa dalla visura alla voce "escluse aree scoperte" ridotta del 15%
- 50% della superficie catastale del garage
- 25% della superficie dei posti auto accatastati interni/esterni esclusivi
- 20% della superficie dei posti auto non accatastati, ma assegnati da regolamento o delibera condominiale, della superficie delle cantine, dei terrazzi, balconi lavanderie, dei porticati, verande,

APPCC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA



UNION EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Casa e Territorio
Via Perina n. 22 - Tel. 051 322253
40137 Bologna
C.F. 11200760372
Sportello Inquilini n. 2



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 103 - 48121 RAVENNA
C.F. 02069740396

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770396

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

ripostigli e basso comodi, tavernette, mansarde, sottotetti accessibili da scale fisse dal conduttore non destinati a servizi e qualunque vano di carattere accessorio. (Solo se non sono già compresi nella metratura catastale)

- 10% delle superfici del verde e dei cortili in uso esclusivo del conduttore.

CLAUSOLA TRANSITORIA DI SALVAGUARDIA - Per i soli contratti stipulati fino al 30/11/2025 per i quali viene inviata disdetta di fine locazione, e viene stipulato in via continuativa un nuovo contratto con il medesimo inquilino o con i suoi aventi causa, la metratura da considerare al fine del conteggio della fascia del canone è quella calpestabile o comunque quella già utilizzata nel vecchio contratto.

MAGGIORAZIONI - Tutte le eventuali maggiorazioni sotto riportate potranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto al valore del canone mensile di riferimento (le percentuali non si applicano in modo progressivo).

MAGGIORAZIONI CLASSE ENERGETICA - Alle unità abitative con una classe energetica superiore alla G potrà essere applicata una maggiorazione al canone.

- Classe energetica F maggiorazione del 1%
- Classe energetica E maggiorazione del 2%
- Classe energetica D maggiorazione del 3%
- Classe energetica C maggiorazione del 5%
- Classe energetica B maggiorazione del 6%
- Classe energetica A (e superiori) maggiorazione del 10%

MAGGIORAZIONI ARREDAMENTO - Gli immobili completamente arredati, cioè, dotati di arredi in ogni loro vano abitabile, potranno avere un incremento del canone di locazione fino alla misura massima del 20%.

Gli immobili completamente arredati, cioè, dotati di arredi in ogni loro vano abitabile, ma senza lavastoviglie nonostante ci sia la possibilità di installarla (in cucina e non altrove), potranno avere un incremento del canone di locazione fino alla misura massima del 15%.

Qualora, invece, siano parzialmente arredati, cioè solo alcuni vani contengano arredi, la maggiorazione applicabile potrà essere fino al massimo del 10%, fermo restando l'obbligo della presenza di arredi nella cucina e in una camera da letto.

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 202 - 48124 RAVENNA
C.F. 02069720396

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Casa e Territorio
Via Parma n. 231 - 051 322293
40124 Bologna
C.F. 01301160372
Spazio Roma n. 3

**ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA**

ASPPPI
Via So. Mazzini, 74
48012 RAVENNA (RA)
Tel. 0544 244242

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Ravenna
Dott. Rosario Maragò

**ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA**
CONEDILIZIA
Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

ASUNIA
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15 - Tel. 0544 244242
48124 RAVENNA

PPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA / TEL. 0541 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

**SINDACATO INQUILINI
ASSOCASA
SEDE DI RAVENNA**

PARAMETRI - Le fasce di cui alla tabella allegato 3, sono così determinate:

- fascia minima fino a 4 parametri;
- fascia media da 5 a 7 parametri;
- fascia massima da 8 e più parametri.

SPESE - Tutte le spese di formazione, registrazione dei contratti, vengono divise a metà fra le parti contraenti ed anche quelli per gli adempimenti successivi.

ISTAT - Per tutte le tipologie di contratto previste dal presente accordo per le quali il locatore NON opti per la cedolare secca, l'importo del canone delle successive annualità potrà essere aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT.

MESSA A NORMA - Il locatore dovrà dichiarare, sotto la propria responsabilità, la messa a norma degli impianti della relativa unità immobiliare locata, consegnando, a richiesta del conduttore, la relativa documentazione.

LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE - Nel caso di locazione di porzione di immobile il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche parti e servizi condivisi. I mq. delle parti e servizi condivisi saranno calcolati in base al rapporto tra i vani ad uso esclusivo concessi in locazione e i vani totali disponibili ad uso esclusivo. La somma dei canoni parziali non potrà superare il canone dell'intero appartamento.

Esempio riparto parti comuni: Appartamento con tre camere da letto ad uso esclusivo con parti e servizi comuni uguali a 30 mq. Contratto di locazione parziale per n.1 camera da letto ad uso esclusivo + parti e servizi comuni. I mq. da aggiungere alla superficie della stanza locata ad uso esclusivo sono 10 (un terzo di 30).

ESEMPIO CONTEGGIO: 10 mq. camera da letto ad uso esclusiva, 15 mq. camera da letto tenuta a disposizione della proprietà, 20 mq. camera da letto tenuta a disposizione della proprietà, parti comuni quale cucina, bagno mq.30 in centro storico, fascia massima parametri 9, completamente arredato 20% e Ape classe F 1%.

Per prima cosa si deve trovare l'intero per 75 mq. minimo € 307,90 + il 20% ammobiliato € 61.58 + APE classe F al 1% € 3,08 = totale € 372.56

Abbiamo mq. 10 camera da letto ad uso esclusivo + 10,00 mq di parte comune (30 mq. : 3) per un totale di Mq.20,00 affittati e

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA


VIA BASILIANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appcravenna.it


SINDACATO INQUILINI
ASSOCASA
SEDE DI RAVENNA

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA


Dott. Rosario Maragò

C.F. 01424800372
Spedite in busta chiusa a:
Via Seregnia n. 27
48018 FAENZA (RA)
0544 522203


ASPPI
C. So. Mazzini 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 012567


Contabile
Associazione
Proprietari
Immobiliari
Ravenna

mq.55,00 a disposizione della proprietà.

Totale intero dei 75 mq. fascia massima € 372.56 : 75 mq. (totale dell'appartamento) x 20 mq. (totale affittati) = € 99.35 affitto minimo.

Tutti gli oneri accessori (riscaldamento, acqua, luce, gas, wi-fi, ecc.) sono da dividere in funzione del numero delle persone che alloggiano nell'immobile salvo diversa pattuizione.

Il locatore deve documentare al conduttore, a richiesta, i costi e i criteri di ripartizione delle spese.

E' necessario descrivere in modo chiaro ed inequivocabile la porzione locata nel contratto fornendo i dati di superficie, oltre che dell'intero alloggio e consegnare la planimetria dell'immobile. Ove questa non sia disponibile, le informazioni vanno fornite in modo testuale con le superfici di ciascun ambiente dell'alloggio.

DEPOSITO CAUZIONALE ED ALTRE FORME DI GARANZIA - Il deposito cauzionale potrà essere corrisposto nei seguenti modi:

- 1) in misura massima pari a due mensilità del canone in caso di appartamento non arredato;
- 2) In misura massima pari a tre mensilità del canone in caso di appartamento arredato e compiutamente ammobiliato.

Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, esso non potrà essere imputato in conto pigione e verrà restituito al rilascio dell'immobile dopo aver accertato l'assenza di danni allo stesso e l'adempimento di tutti i patti contrattuali convenuti.

Le parti di comune accordo potranno concordare forme di tutela assicurative o fideiussorie.

RECESSO - È consentita la facoltà al conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento senza obbligo di motivazione, con preavviso a mezzo raccomandata a.r. e/o posta elettronica certificata, almeno 2 mesi prima.

CANONI E MICROZONE - L'allegato 3 è composto da tre fogli che riportano ,al variare della superficie degli immobili, i canoni di base, riferiti alle microzone Centro , Frazioni e Forese Agricolo, organizzati secondo tre fasce di oscillazione: minima, media e massima.

Le fasce massime di tutte le tabelle sono aumentate del 10% rispetto alle tabelle del 2018.

I canoni di pari superficie (rispetto al Centro) della microzona Frazioni

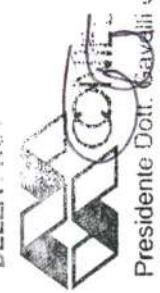
U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

UNION SINDACALE ROMAGNA
Unione Inquilini Casa e Territorio
Via Parma n. 3 - 48100 Ravenna
Tel. 0544 322293
C.F. 01308190372
Sp. V.leo Ravenna n. 3



ASPPPI
Via Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

ASSOCIAZIONE SINDACALE
DELLA

Presidente Dott. Cavalli Giancarlo
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80099000331

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544 292242
48121 RAVENNA
APPIC
FEDERAZIONE DEL CRAPPA, 44
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@abbravenna.it



sono ridotti del 13% (tredici per cento).

I canoni di pari superficie (rispetto al Centro) della microzona forese - agricolo sono ridotti del 17% (diciassette per cento).

Nel caso di trasformazione del contratto di locazione, in essere, da canone "libero" a concordato con il medesimo inquilino, (previa presentazione della documentazione di risoluzione del contratto di locazione "libero") potrà essere riconosciuta una maggiorazione del canone pari al 7%.

Nella redazione e sottoscrizione del contratto le parti possono essere assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del seguente accordo.

I contratti non assistiti dovranno essere attestati, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati e sottoscritti dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità delle parti contrattuali stesse, congiuntamente ed obbligatoriamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione Sindacale degli inquilini firmatarie del presente Accordo sulla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche in riferimento alle agevolazioni fiscali.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente congiuntamente ed obbligatoriamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione Sindacale degli inquilini firmatarie del presente Accordo tramite l'elaborazione e la consegna del modello allegato 7.

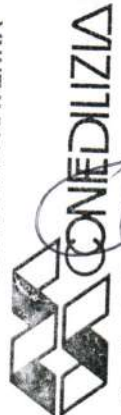
CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI AD USO ABITATIVO

Art. 2 comma 3 Legge 431/98, art. 1 DM 05/03/1999, art. 1 DM 30/12/2002 e art. 1 DM 16/01/2017.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando l'allegato contratto tipo MODELLO A per proprietà individuali, e per proprietà assicurative, previdenziali, grandi proprietà (soggetti giuridici o fisici detentori con in corpo almeno 30 unità immobiliari ubicate nel territorio relativo al presente accordo); recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione Conciliativa stragiudiziale facoltativa, nonché, come per l'accordo attualmente in vigore.

Per i contratti per i quali il locatore non opti per la "Cedolare Secca", l'importo del canone delle successive annualità potrà essere aggiornato

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80099000391

S.U.N.I.A.
Sindacato Unico Nazionale Inquilini
Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appcravenna.it



SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)
C.F. 01256770305



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 10 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770305

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vicano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

nella misura del 75% della variazione ISTAT.

ONERI ACCESSORI - Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo, approvano la Tabella di cui all'allegato 5.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Art.5 comma 1 - Legge 431/98, Art.2 DM 05/03/99, Art.2 DM 30/12/2002 e Art. 2 DM 16/01/2017. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo MODELLO B per proprietà individuali, e per proprietà assicurative, previdenziali, grandi proprietà (soggetti giuridici o fisici detentori con in corpo almeno 30 unità immobiliari ubicate nel territorio relativo al presente accordo) ; recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione Conciliativa stragiudiziale facoltativa, nonché, come per l'accordo attualmente in vigore.

Per i contratti per i quali il locatore non opti per la "Cedolare Secca", l'importo del canone delle successive annualità potrà essere aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Il presente accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non può essere superiore a diciotto mesi e non può essere prorogabile, ma si ha la facoltà di redigere un nuovo contratto anche con i medesimi conduttori nel rispetto delle esigenze di transitorietà del locatore e del conduttore.

La transitorietà del contratto può essere motivata sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

Esigenze di transitorietà del locatore:

- 1) 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 maggiore età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
- 2) Destinarlo ad abitazione propria o 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;
- 3) Destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48124 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA n. 01256770395

UNIAMO ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Ferrarini, 20 - Tel. 0544 92293
40121 Bologna
C.F. 011309372
Spazio n. 2

Confabitare
Associazione
Proprietari
Immobiliari
Ravenna

Dott. Rosario Maragò

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

APPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: jfr@appravenna.it



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativi al lavoro e/o professione;

4) Destinarlo ad abitazione propria dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per rientro dall'estero o da altre località in cui si risieda o ci si trasferisca temporaneamente, per comprovati motivi di lavoro o di studio, o per motivi di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;

5) Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

6) Eseguire lavori di ristrutturazione, nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o SCIA o altro titolo abilitativo;

Esigenze di transitorietà del conduttore:

1) Contratto di lavoro a termine o dipendente a tempo determinato o autonomo in un comune diverso da quello di residenza;

2) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro dipendente o autonomo;

3) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro dipendente o autonomo;

4) Necessità di cure o di assistenza a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;

5) Acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;

6) Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;

7) Necessità di frequentare (fuori dal Comune di residenza) corsi di studio professionali, d'aggiornamento o perfezionamento, purché diversi dalla fattispecie di cui art. 5 comma 2 Legge 431/1998 e art. 3 D.M. 16/10/2017;

8) Contratto a sfrattati con assistenza del Comune o dei competenti servizi sociali o per imminente assegnazione di alloggi E.R.P. o E.R.S.;

9) Che necessita di una soluzione abitativa provvisoria, durante i lavori di ripristino dell'alloggio precedentemente occupato (locazione o di proprietà) a seguito di eventuali da calamità naturale, fermo restando la durata massima di 18 mesi;

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.N.I.A.

Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appcravenna.it



UNIAT EDILIZIA ROMAGNA
Via Volcano, 78/80 - 48124 RAVENNA (RA)
Tel. 0544 244242
C.F. 11301170372
Sp. n. 01256770395

[Handwritten signature]



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 RAVENNA (RA)
Part. IVA 01256770395

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

Qualora il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'accordo o difficilmente documentabili, dovrà essere asseverato, anche se assistito, da una associazione dei proprietari e una degli inquilini firmatarie del presente accordo

Le ragioni di transitorietà del conduttore dovranno essere adeguatamente documentate. Si specifica inoltre, che per la stipula dei contratti di cui sopra, è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo a solo una delle parti contraenti.

Il conduttore ha diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza obbligo di motivazione, dandone comunicazione a mezzo raccomandata a.r. e/o posta elettronica certificata, con preavviso di 30 giorni se la durata del contratto è inferiore a mesi sei e di due mesi quando la durata è da 6 mesi a 18 mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti fino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi. Se si tratta di alloggio completamente arredato il deposito cauzionale potrà salire fino a tre mesi.

Di comune accordo potranno essere concordate forme di tutela assicurative o fideiussorie.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando l'allegato contratto tipo MODELLO C) per proprietà individuali, e MODELLO D) per proprietà assicurative, previdenziali, ecc., recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione Conciliativa stragiudiziale facoltativa.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la Tabella all'allegato 5.

Nella redazione e sottoscrizione del contratto le parti possono essere assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà e sindacati degli inquilini firmatari del seguente accordo.

I contratti non assistiti dovranno essere attestati, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati e sottoscritti dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità delle parti stesse, congiuntamente ed obbligatoriamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione sindacale degli inquilini firmatarie del presente accordo sulla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche in riferimento alle agevolazioni fiscali.

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 02069720396

**ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA**



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FERRARA (RA)
Part. IVA 01256770395




Dott. Rosario Maragò

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gaetano Giannicola
Via C. ... 29 ...
C.F. 80009000391

S.U.M.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544 244242
48122 RAVENNA


VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@approavenna.it

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente congiuntamente ed obbligatoriamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione sindacale degli inquilini firmatarie del presente accordo tramite l'elaborazione e la consegna del modello allegato 7.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Art. 5 comma 2 Legge 431/98, art. 3 DM 05/03/99 e Art. 3 DM 30/12/2002 e Art. 3 DM 16/01/2017.

Tali contratti sono utilizzabili per studenti universitari, post-universitari e di istituti di istruzione superiore.

Il conduttore deve essere iscritto ad un corso di laurea o di formazione post-laurea, quali master, dottorati, Erasmus, specializzazioni o perfezionamenti (come D.M. 2017) in un comune diverso da quello di residenza.

Il contratto può avere durata da sei mesi a tre anni, e può essere prorogato alla prima scadenza per ugual periodo, salvo disdetta del conduttore; possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti, anche organizzati in cooperative, o da aziende per il diritto allo studio.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando l'allegato contratto tipo MODELLO C per proprietà individuali, e per proprietà assicurative, previdenziali, grandi proprietà (soggetti giuridici o fisici detentori con in corpo almeno 30 unità immobiliari ubicate nel territorio relativo al presente accordo) ecc.; recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione Conciliativa stragiudiziale facoltativa.

Per i contratti per i quali il locatore non opti per la "Cedolare Secca", l'importo del canone delle successive annualità potrà essere aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la Tabella all'allegato 5.

E' consentita la facoltà al conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza obbligo di motivazione, con preavviso a mezzo raccomandata a.r. e/o posta elettronica certificata, di 30 giorni se la durata del contratto è di 6 mesi e di 2 mesi quando la durata è superiore a 6 mesi assumendone tutte le relative spese dell'imposta

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544/244242
48121 RAVENNA

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it



UNIONATI EMILIA ROMAGNA
Unione Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Via S. Maria n. 27 - Tel. 051 522203
40138 Bologna
C.F. 11546190372
Sp. Avviso Ravenna n. 3



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

FEDERACASA
Dott. Rosario Maragò

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 109 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

di registro.

Nel caso di locazione a più studenti è consentito il recesso anche di un solo occupante e la sua sostituzione con altro studente con un preavviso minimo di due mesi. In questa ipotesi tutti gli obblighi di variazione sono a carico della parte conduttrice, dal mese dell'intervenuto recesso ferma restando la solidarietà dello studente recedente per i pregressi periodi di conduzione. In mancanza della sostituzione con altro studente, tutti gli oneri rimangono a carico degli studenti che hanno stipulato il contratto, in solido tra loro.

Nel caso di contratti di locazione transitori per singolo studente universitario, all'interno dello stesso immobile, potrà essere riconosciuta una maggiorazione del canone pari al 2%.

Nella redazione e sottoscrizione del contratto le parti possono essere assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà e dei sindacati degli inquilini firmatarie del seguente accordo.

I contratti non assistiti dovranno essere attestati, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati e sottoscritti dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità delle parti stesse, congiuntamente ed obbligatoriamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione sindacale degli Inquilini, firmatarie del presente Accordo sulla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche in riferimento alle agevolazioni fiscali.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente congiuntamente ed obbligatoriamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione sindacale degli Inquilini, firmatarie del presente Accordo tramite l'elaborazione e la consegna del modello allegato 7.

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'Art. 1 comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASPPI
C. So. Mazzini, 74
48121 RAVENNA (RA)
Tel. 0544 1256770395

UNIONATI DI ROMAGNA
Unione Nazionale Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Via Cervino n. 10 - 051 322263
40100 BOLOGNA
C.F. 01199030372
Spazio Ravenna n. 3



Dott. Rosario Maras

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROVINCIA
S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Malteocci, 19 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA (RA) TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appcravenna.it



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

Presidente Dott. C. Giannini
Via Cervino, 10 - Ravenna
Tel. 051 322263

2. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste a titolo dagli allegati 2 (parametri per la determinazione delle fasce di oscillazione) e 3 (canoni mq. utile per le fasce di oscillazione minima, media, massima).
3. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'allegato 5 del presente accordo.

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE - Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 D.M. 16 gennaio 2017, dall'articolo 14 del tipo di contratto allegato A e allegato B e dall'art.15 del tipo di contratto allegato C dello stesso D.M., si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 8 del presente accordo.

EQUITÀ FISCALE - Le parti danno atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali previste dalla legge e conseguenti all'utilizzo del presente accordo.

Si ritiene che tutti i rapporti contrattuali anche in essere che rispondono ai principi di questo accordo possano essere riformulati secondo questo accordo, anche anticipatamente la loro scadenza.

Di contro i firmatari del presente accordo ritengono opportuno evitare che siano riconosciute agevolazioni fiscali a contratti solo nominalmente conformi al presente accordo e quindi difformi nella sostanza.

Per questa ragione si concorda sull'opportunità di utilizzare l'apposita modulistica allegata al presente accordo, per formalizzare ogni nuovo contratto. L'uso della modulistica, per il cui utilizzo le parti firmatari s'impegnano a dare assistenza operativa ai contraenti, servirà a documentare all'Amministrazione comunale la sussistenza di tutti gli elementi necessari a dimostrare il rispetto sostanziale del presente accordo.

CLAUSOLE FINALI - Nei casi di particolari condizioni sociali disagiate del conduttore e/o di particolari condizioni dell'immobile o ambientali le parti contrattuali hanno la possibilità di ridurre il minimo delle fasce di canone sopra riportate fino al 50% le condizioni di cui al presente comma dovranno essere convalidate dalle associazioni firmatarie del presente accordo almeno una per parte scelte dai contraenti.

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Giovanni Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.N.I.A.

Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteocci, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

APPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it



UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Inquilini Casa e Territorio
Via Perugia, 10 - 48121 RAVENNA - TEL. 0544 322203

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASPP
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01253770395



FEROCASA
Dott. Rosario Maragò

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

Si precisa che tutti i contratti di locazione andranno redatti secondo i modelli tipo di cui agli allegati A, B e C, fatte salve le deroghe previste dal presente accordo territoriale.

Il presente accordo territoriale verrà depositato presso il Comune, nonché inviato alla Regione Emilia-Romagna, e resterà in vigore per anni 3 a far data dal 01.12.2025 e rimarrà comunque in vigore fino alla conclusione di un nuovo accordo.

Anche su impulso di un solo soggetto aderente, i firmatari del presente accordo si impegnano a riunirsi 6 mesi prima della scadenza dello stesso al fine di avviare le trattative per il suo rinnovo.

Qualora alla scadenza del presente accordo non sia stata raggiunta una nuova intesa, i valori massimi di cui all'allegato 3 saranno aggiornati nella misura del 50% della somma delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati rilevata dall'ISTAT, verificatasi nel triennio precedente con riferimento agli indici rilevati nei mesi di ottobre, e così, eventualmente, ogni triennio. Solo alla scadenza del primo triennio si conviene di fissare un tetto massimo di aumento Istat del 5%. (Esempio aumento ISTAT Ottobre 1° anno 4% + ISTAT ottobre 2° anno 3% + aumento ISTAT di ottobre del 3° anno 5%, totale aumento nel triennio 12%; si deve quindi applicare l'aumento del 50% di 12 quindi 6, ma siccome solo per la scadenza del 30/11/2028 il massimo applicabile è il 5%, si applica il 5%. Per il triennio che va dal 01/12/28 al 30/11/2031 e successivi il tetto del 5% non è previsto

Tale adeguamento sarà assorbito dai maggiori aumenti eventualmente concordati nel successivo accordo.

Il presente accordo potrà essere oggetto di revisione anche prima della sua scadenza prevista dalla legge e in base a:

- variazione di imposte o aliquote Imu sui contratti previsti dal seguente accordo;
- modifiche delle normative fiscali previste dagli articoli 8 e 10 della L.431/1998 e delle normative attualmente vigenti;
- modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE;
- quando le parti lo ritengano necessario.

Le parti firmatarie si impegnano a riunirsi almeno una volta l'anno per monitorare gli effetti del presente accordo, anche in vista del suo rinnovo, nonché eventualmente per apportare le modifiche ritenute immediatamente necessarie.

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

UNIONATI EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Casa e Territorio
Via Garibaldi, 1031 - 40138 BOLOGNA
C.F. 01235770372
Spazio a Ravenna n.3

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48078 FAENZA (RA)
Part. IVA C.F. 0235770395

Confabit
Associazione
Proprietari
Immobiliari
Ravenna

Dott. Rosario Marigo

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
Presidente Dott. Gavelli Giancarlo
Via Corrado Ricci, 20 - Ravenna
C.F. 80003000391

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15 - Tel. 0544 244342
48127 RAVENNA

APPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: appp@appravenna.it

SINDACATO INQUILINI
ASSOCASA

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo si rendono disponibili ad assistere le parti (Locatrice e Conduttrice) per la definizione delle condizioni del contratto, compresa la determinazione del canone, la registrazione dello stesso e la compilazione dell'allegato 6 per la verifica.

Si specifica che, per quanto riguarda superfici al di sopra ed al di sotto delle tabelle (allegato 3), si procederà all'aumento ed alla diminuzione con metodo proporzionale.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo, potranno riunirsi periodicamente per definire eventuali variazioni dei minimi e dei massimi delle fasce di canone e una miglior definizione delle maggiorazioni relative alle classi energetiche o per altre esigenze che potranno emergere.

Eventuali adesioni al presente accordo dovranno essere redatte in base alla
previa formale comunicazione alle organizzazioni firmatarie. Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteocci, 15 / Tel. 0544 244242
48124 RAVENNA

CLAUSOLA TRANSITORIA

Per tutti i contratti stipulati dopo il deposito del presente accordo con decorrenza a partire dal 1° dicembre 2025, dovranno essere redatti in base a questo accordo.

Luogo e Data

RAVENNA 24-11-25

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

N. ALLEGATI E CONTENUTO

- N. 1 (zone omogenee)
- N. 2 (parametri per la determinazione delle fasce di oscillazione)
- N. 3 (canoni al mq utile per le fasce)
- N. 5 (tabella oneri accessori)
- N. 6 (Modello verifica contratto)
- N. 7 (Modello per L'attestazione prevista dal DM 16/01/2017)
- N. 8 (Modello di Conciliazione previsto dal DM 16/01/2017)
- A (modello tipo di contratto di locazione ad uso abitativo)
- B (modello tipo di contratto transitorio ordinario)
- C (modello tipo di contratto transitorio per studenti universitari)

APPE
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

UNION INQUILINI ROMAGNA
Unione Inquilini Casa e Territorio
Via Corrado Ricci, 29 - 48124 RAVENNA
C.F. 11341170372
Sportello Inquilini



FEDERAZIONE
Dott. Rosario Marago

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASPPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395



ALLEGATO 1

ACCORDO TERRITORIALE AFFITTI CONCORDATI L.431/98 PER I L COMUNI DI ALFONSINE, BAGNACAVALLO, COTIGNOLA, BAGNARA DI ROMAGNA, FUSIGNANO, MASSA LOMBARDA, CONSELICE, RUSSI, SANT'AGATA SUL SANTERNO, CASTELBOLOGNESE, SOLAROLO, CASOLA VALSENO, BRISIGHELLA, RIOLO TERME.

MICROZONE OMOGENEE

Microzone 1.a - CENTRO E FRAZIONI

Microzone 2.a - FORESE - AGRICOLA Zona forese agricola residuale.

Le frazioni sono le unità territoriali amministrative come definite dai Comuni.

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

APC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 112 - Tel. 051 522296
40121 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n.5



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 107 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396



Dott. Rosario Maragò

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

Allegato n. 2

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCE DI OSCILLAZIONE

1. Riscaldamento autonomo o centralizzato, ma a ripartizione e/o di un sistema di contabilizzazione delle calorie
2. Aria condizionata
3. Autorimessa e/o garage (+50% mq.)
4. Posto auto interno o esterno (+25% mq.) accatastato, o stabilito dall'assemblea condominiale
5. Piano terra, primo piano, con ascensore dal 2° piano in poi
6. Doppi servizi
7. Accessori: cantina, ripostiglio, tavernetta, porticati, terrazzo o balcone (+20 % della superficie)
8. Sottotetto con scala diretta fissa (+20% della superficie oltre 160 cm. di altezza)
9. Appartamento in normale stato di manutenzione (privo di infiltrazioni di acqua, intonaci labenti o pavimenti e/o sanitari dissestati)
10. Appartamento ubicato in edificio con non più di 4 unità immobiliari
11. Presenza di verde o cortile condominiale
12. Verde cortile (+10 %.) ad uso esclusivo del conduttore
13. Porta blindata o serratura di sicurezza o video citofono
14. Doppi vetri o vetri camera
15. Impianto di allarme volumetrico e/o di controllo di tutti gli accessi
16. Impianto fotovoltaico

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA (RA) TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

FASCIA MINIMA Sono presenti fino a 4 parametri

FASCIA MEDIA Sono presenti da 5 a 7

FASCIA MASSIMA Sono presenti 8 parametri e oltre

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 272 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n.5



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395



FERROVIA
Dott. Rosario Marago

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Malteocci, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

ASSOCIAZIONE SINDACALE

PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli G.

Via Corrado Pucci, 20 - Ravenna
C.F. 80009000391

**Alfonsine-Bagnacavallo-Bagnara di Romagna-Brisighella-Casola Valsenio- Castel Bolognese
Conselice-Cotignola-Fusignano-Massa Lombarda-Riolo Terme-Russi
Sant'Agata sul Santerno-Solarolo(Aumento 10% dei valori massimi rispetto al 2018)**

MQ	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
	Canone Min. al mese	Canone Max. al mese	Canone Min. al mese	Canone Max. al mese	Canone Min. al mese	Canone Max. al mese
	3,92	7,35	5,22	8,17	5,81	9,37
28	109,76	205,74	146,16	228,84	162,68	262,42
29	113,68	213,09	151,38	237,02	168,49	271,79
30	117,60	220,44	156,60	245,19	174,30	281,16
31	121,52	227,79	161,82	253,36	180,11	290,53
32	125,44	235,14	167,04	261,54	185,92	299,90
33	129,36	242,48	172,26	269,71	191,73	309,28
34	133,28	249,83	177,48	277,88	197,54	318,65
35	137,20	257,18	182,70	286,06	203,35	328,02
36	141,12	264,53	187,92	294,23	209,16	337,39
37	145,04	271,88	193,14	302,40	214,97	346,76
38	148,96	279,22	198,36	310,57	220,78	356,14
39	152,88	286,57	203,58	318,75	226,59	365,51
40	156,80	293,92	208,80	326,92	232,40	374,88
	1,31	2,30	1,64	2,76	1,96	3,21
41	158,11	296,22	210,44	329,68	234,36	378,09
42	159,42	298,52	212,08	332,44	236,32	381,30
43	160,73	300,82	213,72	335,20	238,28	384,52
44	162,04	303,12	215,36	337,96	240,24	387,73
45	163,35	305,42	217,00	340,73	242,20	390,94
46	164,66	307,71	218,64	343,49	244,16	394,15
47	165,97	310,01	220,28	346,25	246,12	397,36
48	167,28	312,31	221,92	349,01	248,08	400,58
49	168,59	314,61	223,56	351,77	250,04	403,79
50	169,90	316,91	225,20	354,53	252,00	407,00
51	171,21	319,21	226,84	357,29	253,96	410,21
52	172,52	321,51	228,48	360,05	255,92	413,42
53	173,83	323,81	230,12	362,81	257,88	416,64
54	175,14	326,11	231,76	365,57	259,84	419,85
55	176,45	328,41	233,40	368,34	261,80	423,06
56	177,76	330,70	235,04	371,10	263,76	426,28
57	179,07	333,00	236,68	373,86	265,72	429,49
58	180,38	335,30	238,32	376,62	267,68	432,70

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396



ASPPI
Caso Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

UNAT EMILIA ROMAGNA
Sizione Provinciale Romagna
Via Sereni, 17 - 48018 Faenza (RA)
C.F. 01316100372
Castello Ravenna n. 8



**GIANMARIA
GAVELLI**
Dottore Commercialista
Revisore Legale

**ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE RAVENNA**

VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it



59	181,69	337,60	239,96	379,38	269,64	435,91
60	183,00	339,90	241,60	382,14	271,60	439,12
	0,98	2,76	2,42	3,40	2,42	3,40
61	183,98	342,66	244,02	385,54	274,02	442,52
62	184,96	345,42	246,44	388,94	276,44	445,92
63	185,94	348,18	248,86	392,34	278,86	449,32
64	186,92	350,94	251,28	395,74	281,28	452,72
65	187,90	353,71	253,70	399,14	283,70	456,12
66	188,88	356,47	256,12	402,53	286,12	459,51
67	189,86	359,23	258,54	405,93	288,54	462,91
68	190,84	361,99	260,96	409,33	290,96	466,31
69	191,82	364,75	263,38	412,73	293,38	469,71
70	192,80	367,51	265,80	416,13	295,80	473,11
71	193,78	370,27	268,22	419,53	298,22	476,51
72	194,76	373,03	270,64	422,93	300,64	479,91
73	195,74	375,79	273,06	426,33	303,06	483,31
74	196,72	378,55	275,48	429,73	305,48	486,71
75	197,70	381,32	277,90	433,13	307,90	490,11
76	198,68	384,08	280,32	436,52	310,32	493,50
77	199,66	386,84	282,74	439,92	312,74	496,90
78	200,64	389,60	285,16	443,32	315,16	500,30
79	201,62	392,36	287,58	446,72	317,58	503,70
80	202,60	395,12	290,00	450,12	320,00	507,10
	2,94	4,60	3,26	4,60	3,26	5,51
81	205,54	399,72	293,26	454,72	323,26	512,61
82	208,48	404,32	296,52	459,32	326,52	518,12
83	211,42	408,91	299,78	463,91	329,78	523,63
84	214,36	413,51	303,04	468,51	333,04	529,14
85	217,30	418,11	306,30	473,11	336,30	534,66
86	220,24	422,71	309,56	477,71	339,56	540,17
87	223,18	427,31	312,82	482,31	342,82	545,68
88	226,12	431,90	316,08	486,90	346,08	551,19
89	229,06	436,50	319,34	491,50	349,34	556,70
90	232,00	441,10	322,60	496,10	352,60	562,21
91	234,94	445,70	325,86	500,70	355,86	567,72
92	237,88	450,30	329,12	505,30	359,12	573,23
93	240,82	454,89	332,38	509,89	362,38	578,74
94	243,76	459,49	335,64	514,49	365,64	584,25
95	246,70	464,09	338,90	519,09	368,90	589,76
96	249,64	468,69	342,16	523,69	372,16	595,28
97	252,58	473,29	345,42	528,29	375,42	600,79
98	255,52	477,88	348,68	532,88	378,68	606,30
99	258,46	482,48	351,94	537,48	381,94	611,81

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 212 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n.5



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720296

ASPPI
C.so Mazzini, 7A
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01266770295



S.U.N.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 19 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

100	261,40	487,08	355,20	542,08	385,20	617,32
	2,29	4,14	2,94	4,60	3,26	5,05
101	263,69	491,22	358,14	546,68	388,46	622,37
102	265,98	495,35	361,08	551,28	391,72	627,42
103	268,27	499,49	364,02	555,87	394,98	632,47
104	270,56	503,62	366,96	560,47	398,24	637,52
105	272,85	507,76	369,90	565,07	401,50	642,56
106	275,14	511,90	372,84	569,67	404,76	647,61
107	277,43	516,03	375,78	574,27	408,02	652,66
108	279,72	520,17	378,72	578,86	411,28	657,71
109	282,01	524,30	381,66	583,46	414,54	662,76
110	284,30	528,44	384,60	588,06	417,80	667,81
111	286,59	532,58	387,54	592,66	421,06	672,86
112	288,88	536,71	390,48	597,26	424,32	677,91
113	291,17	540,85	393,42	601,85	427,58	682,96
114	293,46	544,98	396,36	606,45	430,84	688,01
115	295,75	549,12	399,30	611,05	434,10	693,05
116	298,04	553,26	402,24	615,65	437,36	698,10
117	300,33	557,39	405,18	620,25	440,62	703,15
118	302,62	561,53	408,12	624,84	443,88	708,20
119	304,91	565,66	411,06	629,44	447,14	713,25
120	307,20	569,80	414,00	634,04	450,40	718,30

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U. S.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 11 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

SICET DI ROMAGNA

sindacato inquilini casa e territorio
aderente all'ONISL
Via V. Uboldi, 78/80
48124 RAVENNA (RA)



UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91348100372
Sportello Ravenna n.5

VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

Confabitare
Associazione
Proprietari
Immobiliari
Ravenna

Dott. Rosario Maragò

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

VALORI PER CANONI PER FORESE-AGRICOLO

acavallo-Bagnara di Romagna-Brisighella-Casola Valsenio- Castel Bolognese(Aumento 10% dei valori massimi r

Conselice-Cotignola-Fusignano-Massa Lombarda-Riolo Terme-Russi

Sant'Agata sul Santerno-Solarolo(Aumento dei valori massimi del 10% rispetto al 2018)

MQ	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
	Canone Min. al mese	Canone Max. al mese	Canone Min. al mese	Canone Max. al mese	Canone Min. al mese	Canone Max. al mese
28	104,71	196,28	139,44	218,32	155,20	250,34
29	108,45	203,29	144,42	226,11	160,74	259,29
30	112,19	210,30	149,40	233,91	166,28	268,23
31	115,93	217,31	154,38	241,71	171,82	277,17
32	119,67	224,32	159,36	249,51	177,37	286,11
33	123,41	231,33	164,34	257,30	182,91	295,05
34	127,15	238,34	169,32	265,10	188,45	303,99
35	130,89	245,35	174,30	272,90	194,00	312,93
36	134,63	252,36	179,28	280,69	199,54	321,87
37	138,37	259,37	184,26	288,49	205,08	330,81
38	142,11	266,38	189,24	296,29	210,62	339,75
39	145,85	273,39	194,22	304,08	216,17	348,69
40	149,59	280,40	199,20	311,88	221,71	357,64
41	150,84	282,59	200,76	314,52	223,58	360,70
42	152,09	284,79	202,32	317,15	225,45	363,76
43	153,34	286,98	203,89	319,78	227,32	366,83
44	154,59	289,17	205,45	322,42	229,19	369,89
45	155,84	291,37	207,02	325,05	231,06	372,96
46	157,09	293,56	208,58	327,69	232,93	376,02
47	158,34	295,75	210,15	330,32	234,80	379,09
48	159,59	297,95	211,71	332,95	236,67	382,15
49	160,83	300,14	213,28	335,59	238,54	385,21
50	162,08	302,33	214,84	338,22	240,41	388,28
51	163,33	304,53	216,41	340,86	242,28	391,34
52	164,58	306,72	217,97	343,49	244,15	394,41
53	165,83	308,91	219,53	346,12	246,02	397,47
54	167,08	311,11	221,10	348,76	247,89	400,53
55	168,33	313,30	222,66	351,39	249,76	403,60
56	169,58	315,49	224,23	354,03	251,63	406,66
57	170,83	317,68	225,79	356,66	253,50	409,73
58	172,08	319,88	227,36	359,29	255,37	412,79
59	173,33	322,07	228,92	361,93	257,24	415,86

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
adibito alla C.I.S.L.
Via Valsenio, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

UNIAT EMILIA ROMAGNA

Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

Via Serena n. 272 - Tel. 051 522298

40127 Bologna

C.F. 91348100372

Sportello Ravenna

Confabitate
Associazione
Proprietari
Immobiliari
Ravenna

SINDACATO INQUILINI
ASSOCASA
SEDE DI RAVENNA

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Via di Roma, 18 - 48121 RAVENNA

C.F. 92069720396

ASPPPI

C.so Mazzini, 74
48018 FERRARA (RA)
Part. IVA 01256770395

ASSOCASA
Dott. Rosario Maragò

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

60	174,58	324,26	230,49	364,56	259,11	416,92
61	175,52	326,90	232,80	367,80	261,42	422,16
62	176,45	329,53	235,10	371,05	263,72	425,41
63	177,39	332,17	237,41	374,29	266,03	428,65
64	178,32	334,80	239,72	377,53	268,34	431,89
65	179,26	337,43	242,03	380,77	270,65	435,13
66	180,19	340,07	244,34	384,02	272,96	438,38
67	181,13	342,70	246,65	387,26	275,27	441,62
68	182,06	345,34	248,96	390,50	277,58	444,86
69	183,00	347,97	251,26	393,75	279,88	448,10
70	183,93	350,60	253,57	396,99	282,19	451,35
71	184,87	353,24	255,88	400,23	284,50	454,59
72	185,80	355,87	258,19	403,47	286,81	457,83
73	186,74	358,51	260,50	406,72	289,12	461,07
74	187,67	361,14	262,81	409,96	291,43	464,32
75	188,61	363,77	265,12	413,20	293,74	467,56
76	189,54	366,41	267,43	416,44	296,05	470,80
77	190,48	369,04	269,73	419,69	298,35	474,05
78	191,41	371,68	272,04	422,93	300,66	477,29
79	192,35	374,31	274,35	426,17	302,97	480,53
80	193,28	376,94	276,66	429,41	305,28	483,77
81	196,09	381,33	279,77	433,80	308,39	489,03
82	198,89	385,72	282,88	438,19	311,50	494,29
83	201,69	390,10	285,99	442,57	314,61	499,55
84	204,50	394,49	289,10	446,96	317,72	504,80
85	207,30	398,88	292,21	451,35	320,83	510,06
86	210,11	403,26	295,32	455,73	323,94	515,32
87	212,91	407,65	298,43	460,12	327,05	520,58
88	215,72	412,04	301,54	464,51	330,16	525,83
89	218,52	416,42	304,65	468,89	333,27	531,09
90	221,33	420,81	307,76	473,28	336,38	536,35
91	224,13	425,20	310,87	477,67	339,49	541,61
92	226,94	429,58	313,98	482,05	342,60	546,86
93	229,74	433,97	317,09	486,44	345,71	552,12
94	232,55	438,36	320,20	490,83	348,82	557,38
95	235,35	442,74	323,31	495,21	351,93	562,64
96	238,16	447,13	326,42	499,60	355,04	567,89
97	240,96	451,51	329,53	503,98	358,15	573,15
98	243,77	455,90	332,64	508,37	361,26	578,41
99	246,57	460,29	335,75	512,76	364,37	583,67
100	249,38	464,67	338,86	517,14	367,48	588,92
101	251,56	468,62	341,67	521,53	370,59	593,74
102	253,74	472,57	344,47	525,92	373,70	598,56



S.U.N.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via Matteotti, 15 - Tel. 0544 24422
48121 RAVENNA

U.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 100 - 48121 RAVENNA
C.F. 02069720396



UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 212 - Tel. 091 522298
40127 Bologna
C.F. 07348100372
Sportello Ravenna n.5
Dott. Rosario Marayo

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48015 FAENZA (RA)
Tel. 0544 25770395

103	255,93	476,51	347,28	530,30	376,81	603,37
104	258,11	480,46	350,08	534,69	379,92	608,19
105	260,30	484,40	352,88	539,08	383,03	613,01
106	262,48	488,35	355,69	543,46	386,14	617,82
107	264,67	492,29	358,49	547,85	389,25	622,64
108	266,85	496,24	361,30	552,24	392,36	627,46
109	269,04	500,19	364,10	556,62	395,47	632,27
110	271,22	504,13	366,91	561,01	398,58	637,09
111	273,41	508,08	369,71	565,40	401,69	641,91
112	275,59	512,02	372,52	569,78	404,80	646,72
113	277,78	515,97	375,32	574,17	407,91	651,54
114	279,96	519,91	378,13	578,56	411,02	656,36
115	282,15	523,86	380,93	582,94	414,13	661,17
116	284,33	527,81	383,74	587,33	417,24	665,99
117	286,51	531,75	386,54	591,71	420,35	670,81
118	288,70	535,70	389,35	596,10	423,46	675,62
119	290,88	539,64	392,15	600,49	426,57	680,44
120	293,07	543,59	394,96	604,87	429,68	685,26

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
affiliato alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

S.U.N.I.A.

Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteocci, 15 - Tel. 0544 241242
48121 RAVENNA

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 112 - Tel. 051 522298
40121 Bologna
C.F. 91146100372
Sportelli Rai n. 9

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma 103 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396



APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

APP
Dott. Rosario Maragó

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

SINET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vivicario, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

ALLEGATO 5

**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

ASCENSORE

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

L C
L C
C C

AUTOCLAVE

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

L C
L C
C C
C C

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

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

L C
L C
L C
L C
L C
L C

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

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

L
L
C
C
C
C

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 13/A Tel. 0544 244242
48124 RAVENNA

EMILIA ROMAGNA
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Salaria, 27 - Tel. 051 822288
40137 Bologna
C.F. 97348100372
Sindacato Ravenna n.5



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 42069720396



Dott. Rosario Maragò

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 76/80
48124 RAVENNA (RA)

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15 - Tel. 0544 244242
48124 RAVENNA

ALLEGATO 8

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

Articolo 1

(Ambito di applicazione)

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

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

Articolo 2

(Richiesta per l'avvio della procedura)

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 622296
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n.8

VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appcravenna.it

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASPPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 44 - 48124 RAVENNA
C.F. 92089720396
Dott. Rosario Maragò

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcanica, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

Articolo 3 (Comunicazione)

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

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

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

Articolo 4 (Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

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

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

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

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

Articolo 5 (Obblighi di riservatezza)

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

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

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

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

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

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92669720396



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395



S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via. Malleocchio, 11 - Tel. 051 622200
48121 RAVENNA

UNIAMO EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 22 - Tel. 051 622200
40147 Bologna
C.F. 91346100372
Sporzello Ravenna n. 5

VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@ampravenna.it

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

Articolo 6

(Avvio della procedura)

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

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

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

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

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
affiliato alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48121 RAVENNA (RA)

Articolo 7

(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8

(Proposta di risoluzione)

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

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

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522288
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n. 3

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 RAVENNA (RA)
Part. IVA 01236770395

Dott. Rosario Maragò

VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna

ALLEGATO A

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 I
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal 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.

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena, 2/2 Tel. 051 622006
40121 Bologna
C.F. 91346100372
Spazio Ravenna n. 5

APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396



Dot. Rosario Maragò

ASPP
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

Articolo 2
(Canone)

S.O.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

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

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

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

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

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4
(Oneri accessori)

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

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

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASPP
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01236770395



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASSOCASA
SEDE DI RAVENNA
Dot. Rosario Maragò

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 622208
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n.6

APP
VIA BARBANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

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)

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 _____

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.

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92269720396



Dott. Rosario Maragò

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Spazio Ravenna n. 5

PPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@ppcravenna.it



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48016 RAVENNA (RA)
Part. IVA 01256770395



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.M.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

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

SICET DI ROMAGNA
sindacato non ilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Alcazar, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 22 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Spartello, RA

APPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: itto@appravenna.it

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48019 FACENZA (RA)
Part. IVA 01256770485

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396



Dott. Rosario Marago

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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

....., li

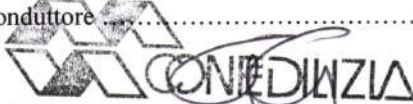
Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

Il conduttore



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

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.

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256970395

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Ronca, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 172 - Tel. 051 522298
40121 Bologna
C.F. 91346100372
Spertello Ravenna n.5



Dr. Rosario Maragò

APP
VIA BISSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-mail: info@appravenna.it



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA
Via Vulcano, 76/80
48124 RAVENNA (RA)

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544 244282
48121 RAVENNA

(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 localarla 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)

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 22 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n. 5

APP
VIA PASQUINO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

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 temporanea 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

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASPPI
C.so Mazzini 74
48013 RAVENNA (RA)
Part. IVA 01256770395



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASSOCASA
Dott. Rosario Marago



SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
affiliato alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

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

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

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

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

aleuro
aleuro
aleuro

al euro
salvo conguaglio.

(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.

Il modello di contratto potrebbe non rispecchiare letteralmente quanto indicato nei singoli accordi territoriali locali. In ogni caso bisogna attenersi a quanto indicato negli accordi territoriali firmati localmente

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/R - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n. 3

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

APPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
43121 RAVENNA TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appracravenna.it

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720398



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA



Dott. Rosario Maragò

ASPPI

C. So. Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544 214242
48121 RAVENNA

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla C.I.S.L.
Via Melicani, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91546100372

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

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il presso il Comune di , ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra in data (7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto , e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni allegando

APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

**ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA**



ASPPI
C. so Mazzini, 74
48019 FAENZA (RA)
Part. IVA 01255770397

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 9206920396



APP
Dott. Rosario Maragò



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna

C.F. 80009000391

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... (7) in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da in persona di e quanto al conduttore da in persona di che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

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

SICET DI ROMAGNA sindacato inquilini casa e territorio aderente alla CISL Via Villano, 78/80 48124 RAVENNA (RA)

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

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

Articolo 4

(Canone)

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

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

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

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

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

SUNIA Federazione Provinciale di Ravenna Via B. Pavesi, 15 Tel. 0544 214242

APP VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44 48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420 E-MAIL: info@appcravenna.it

UNIAT EMILIA ROMAGNA Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio Via Serena n. 12 - Tel. 051 422218 C.F. 91346100372 Spazio RAI n. 9

ASPPI C.so Mazzini, 74 48018 FAENZA (RA) Part. IVA 01256770395

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA C.F. 02069720396



Dott. Rosario Maragò



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via V. Alciano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:(9)

Articolo 6

(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (11), salvo conguaglio.

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

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

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

Articolo 8

(Pagamento)

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

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASPMI
C.so Mazzini, 74
48018 RAVENNA (RA)
Part. IVA 01459770535



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396



APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it





Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Alficano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

C.F. 80009000391

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

Articolo 9

(Uso)

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

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

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

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

Articolo 11

(Consegna)

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

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o aggiunta 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.

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372

S.U.I.I.A.
Associazione Provinciale di Ravenna
Via Matteotti, 13 - Tel. 0544 24242
48121 RAVENNA

APPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48124 RAVENNA
C.F. 02009720396



ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544/44242
48121 RAVENNA

Articolo 13
(Assemblee)

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

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

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

Articolo 14
(Impianti)

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

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

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

Articolo 15
(Accesso)

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

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

..... (4)
(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

SINET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
sede in via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
48124 RAVENNA (RA)

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 22 - Tel. 051 622288
40121 Bologna
C.F. 971306100372
Sportello Ravenna n. 6

APPC
VIA BASILIO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appcravenna.it



ASPP
C.so Mazzini 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01255770805

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASSOCASA
Dott. Rosario Marago





Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Mulicario, 15/80
48124 RAVENNA (RA)

[Handwritten signature]

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17
(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali
in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 15/71 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

APPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@ppcravenna.it

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

Il locatore

Il conduttore

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 212 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91348100372
Sportello Ravenna n.6



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720398



Dott. Rosario Maragò

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01255770395



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteocci, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

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 localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento del 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

SINDACATO INQUILINI casa e territorio
aderente ad A.C.I.S.L.
Via Corrado Ricci, 29/180
48121 RAVENNA (RA)

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 112 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n. 6



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Romagna, 48121 RAVENNA
C.F. 92063720396

FEDUCASA
Dott. Rosario Maragò

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 RAVENNA (RA)
Part. IVA 01236770395

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Mulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

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

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

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

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

aleuro
aleuro
aleuro
aleuro
salvo conguaglio.

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

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

Il modello di contratto potrebbe non rispecchiare letteralmente quanto indicato nei singoli accordi territoriali locali. In ogni caso bisogna attenersi a quanto indicato negli accordi territoriali firmati localmente

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Romagna
Via P. Matteotti, 13 - Tel. 0544 240842
48124 RAVENNA

APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
F-MAIL: info@appravenna.it

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n.6

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma 102 - 48124 RAVENNA
C.F. 92069720396

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

Confabitate
Associazione
Proprietari
Immobiliari
Ravenna

SINDACATO INQUILINI
ASSOCASA
SEDE DI RAVENNA

Dott. Rosario Marago

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteocci, 15 - Tel. 0544/244242
48121RAVENNA

ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
affiliato all'INCSL
Via (l. 109) no. 48180
48124 RAVENNA (RA)

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

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

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n.
piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in
comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6)
.....
non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

APPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA (RA) - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA



UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 22 - Tel. 051 822298
40127-Bologna
C.F. 91346100372
Spartello Ravenna n. 5



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 91069720396

ASSOCASA
Dott. Rosario Maragò

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
affiliato alla CISL
Via Vulcano, 76/80
48124 RAVENNA (RA)

Articolo 2
(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di presso(8)

Articolo 3
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra(9) in data, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia: (11)

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n.5

Articolo 5
(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o amministratore)

S.U.N.I.A.
Associazione Proprietari Inquilini di Ravenna
Via Matteotti, 15 - Tel. 0544 444442
48121 RAVENNA

APPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appracravenna.it

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASPP
C.so Mazzini, 74
48013 RAVENNA (RA)
Part. IVA 01256770395

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 02 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

Confabutare
Associazione
Proprietari
Immobiliari
Ravenna

SINDACATO INQUILINI
ASSOCASA
SEDE DI RAVENNA

Dott. Rosario Maragò



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteocci, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

condominiale, ~~ove esistente~~ dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (13), salvo conguaglio.

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

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

Articolo 7

(Pagamento)

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

Articolo 8

(Uso)

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

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 1 mese prima per contratti di durata fino a 6 mesi e 2 mesi se la durata è superiore a 6 mesi. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
adriente alla SUI
Via V. Magno, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

APP
VIA BASSI N. 1 DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91376100372
Spertello/Ravenna n. 5

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA



ASPP
C.so Mazzini 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770295

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 103 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

Dott. Rosario Maragò



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
affiliato alla C.I.S.I.
Via Vulcano, 79/80
48124 RAVENNA (RA)

Articolo 10
(Consegna)

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

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

Articolo 11
(Modifiche e danni)

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

Articolo 12
(Assemblee)

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

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

Articolo 13
(Impianti)

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

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

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n.5

ASPP
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395

**ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA**

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069120398



Dott. Rosario Maragò

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteotti, 1/A - Tel. 0544 241242
48121 RAVENNA

APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appcravenna.it

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.N.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544/244242
48121 RAVENNA

Articolo 14
(Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16

(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA



ASPP
C.so Mazzini, 74
48019 FAENZA (RA)
Part. P.A. 01250



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

Dot. Rosario Maragò

PPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: ppc@appravenna.it

SICRET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente all'ISL
Via Volpato, 70/80
48121 RAVENNA (RA)

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 212 - Tel. 051 522288
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Spertallo Ravenna n. 5

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
adesione alla CISL
Via V. Micano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

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

Il locatore
Il conduttore

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

NOTE

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

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

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

- (7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.
- (8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

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

- (10) Massimo tre mensilità.

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

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

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

S. I. S. S. A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Mastelloni, 15 - Tel. 0544 244242
48124 RAVENNA

APPC
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-Mail: info@appravenna.it

UNIAI EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Appartamento e Territorio
Via Serena n. 212 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna n. 9



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

ASPPI
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01258770395

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48100 RAVENNA
C.F. 92069720396



Dott. Rosario Maragò



Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

S.U.I.A.
Federazione Provinciale di Ravenna
Via P. Matteucci, 15 - Tel. 0544 244242
48121 RAVENNA

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

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

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

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

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

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

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

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

- aleuro
- aleuro
- aleuro
- aleuro
- salvo conguaglio.

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

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

Il modello di contratto potrebbe non rispecchiare letteralmente quanto indicato nei singoli accordi territoriali locali. In ogni caso bisogna attenersi a quanto indicato negli accordi territoriali firmati localmente

SICET DROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano, 78/80
48124 RAVENNA (RA)

ASSOCIAZIONE SIMDACAILE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

UNIAT. EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522298
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello/Ravenna n.6



APP
VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appravenna.it

ASPP
C.so Mazzini, 74
48018 FAENZA (RA)
Part. IVA 01256770395



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 102 - 48101 RAVENNA
C.F. 92069720396



ALLEGATO 6 - VERIFICA DEL CONTRATTO AI SENSI DELLA LEGGE 431/98
ART. 2 COMMA 3 - ART. 5 COMMA 1 - ART. 5 COMMA 2

COMUNE DI _____ - ACCORDI TERRITORIALI DEPOSITATI IN DATA - _____
PROPRIETARI: _____
IMMOBILE SITO IN: _____

						MICROZONA:
Sez. _____	Fg. _____	Map. _____	Sub. _____	Cat. _____		Rendita € _____
Sez. _____	Fg. _____	Map. _____	Sub. _____	Cat. _____		Rendita € _____
Sez. _____	Fg. _____	Map. _____	Sub. _____	Cat. _____		Rendita € _____
Sez. _____	Fg. _____	Map. _____	Sub. _____	Cat. _____		Rendita € _____

La tabella che segue ha lo scopo di definire la superficie di calcolo in mq. dell'immobile a contratto :

SUPERFICIE	MQ.	%	TOT. MQ.
Catastale dell'immobile presa dalla visura alla voce "escluse aree scoperte" mq. _____ ridotta del 15% (o autocertificata se non presente) oppure <u>se maggiore</u> la metratura indicata nell'APE aumentata delle eventuali zone non riscaldate	0,00	100	0,00
Catastale del garage:	0,00	50	0,00
Dei posti auto accatastati interni/esterni esclusivi	0,00	25	0,00
dei posti auto non accatastati ma assegnati da regolamento o delibera condominiale, della superficie delle cantine, dei terrazzi, balconi, lavanderie, dei porticati, verande, ripostigli e basso comodi, tavernette, mansarde, sottotetti accessibili da scale fisse dal conduttore (solo il 20% della superficie superiore a 160 cm) non destinati a servizi e QUALUNQUE VANO DI CARATTERE ACCESSORIO (la cui superficie non sia già compresa nella metratura catastale utilizzata)	0,00	20	0,00
del verde e dei cortili in uso esclusivo del conduttore	0,00	10	0,00
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			0,00

La tabella che segue ha la finalità di registrare i parametri qualitativi dell'immobile a contratto

1	Riscaldamento autonomo o centralizzato ma con a ripartizione e/o di un sistema di contabilizzazione delle calorie
2	Aria condizionata
3	Autorimessa e/o garage
4	Posto auto interno/esterno accatastato, o stabilito dall'assemblea condominiale
5	Piano terra, primo piano, con ascensore dal 2° piano in poi
6	Doppi servizi
7	Accessori: cantina, ripostiglio, tavernetta, porticati, balcone o terrazzo
8	Sottotetto con scala diretta fissa (+20% della superficie oltre 1,60 mt. di altezza)
9	Appartamento in normale stato di manutenzione ovvero privo di infiltrazioni di acqua, di gocciolanti labenti o pavimenti e/o sanitari dissestati
10	Appartamento ubicato in edificio con non più di 4 unità immobiliari
11	Presenza di verde e/o cortile condominiale
12	Verde o cortile ad uso esclusivo del conduttore
13	Porta blindata o serratura di sicurezza o video-citofono
14	Doppi vetri o vetri a camera
15	Impianto di allarme volumetrico e/o di controllo di tutti gli accessi
16	Impianto fotovoltaico

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 2/2 Tel. 051 622208
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sottile Ravenna s.n.s

S. U. N. I. A.
Federazione Provinciale Inquilini di Ravenna
Via P. Mazzini, 74 - Tel. 0544 444242
48121 RAVENNA

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma, 12 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396

MICROZONA	TOTALE PARAMETRI
-----------	------------------

CLASSIFICAZIONE IN BASE AI PARAMETRI RICONOSCIUTI DELL'IMMOBILE

FASCIA MINIMA CON 4 PARAMETRI		FASCIA MEDIA DA 5 A 7 PARAMETRI		FASCIA MASSIMA 8 O PIU' PARAMETRI	
CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO	CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO	CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO

MAGGIORAZIONI CANONI

IMMOBILI con attuale criticità per eventi estremi o catastrofici RIDUZIONE -10%	
Completamente arredato (dotato di arredi in ogni loro vano abitabile) fino ad un massimo del 20%*	
Completamente arredato (dotato di arredi in ogni loro vano abitabile, ma senza lavastoviglie) fino ad un massimo del 15%*	
Parzialmente arredato, ma con blocco cucina e arredi in una camera da letto fino ad un massimo del 10%	
Maggiorazione Classe Energetica APE: F 1%, E 2%, D 3%, C 5%, B 6%, A e A+10%	
Passaggio da contratto libero ad un contratto concordato con il medesimo conduttore +7%	
Contratto ad ogni singolo studente universitario all'interno dello stesso immobile +2%	

SOMMA TOTALE DEGLI AUMENTI/RIDUZIONI PERCENTUALI

CANONE MENSILE IN BASE ALLE MAGGIORAZIONI	MINIMO	MASSIMO
	€ 0,00	€ 0,00

Canone mensile concordato dalle parti (entro i valori di oscillazione previsti nella fascia in cui si colloca l'immobile) € 0,00

(*) dotati di arredi in ogni loro vano abitabile incremento fino ad un massimo del 20%; completamente arredati ma senza lavastoviglie nonostante ci sia la possibilità di installarla solo in cucina incremento fino ad un massimo del 15%.

CONEDILIZIA
Presidente Dott. Gavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80008090391
C.so Mazzini, 74
48013 RAVENNA (RA)
Part. IVA 01256770395

IL LOCATORE
(proprietario)
IL CONDUTTORE
(inquilino)

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Ravenna

ASSOCASA
Dott. Rosario Marago

SINDACATO INQUILINI
ASSOCASA
CISL
CASA
INQUILINI
RAVENNA

VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA - TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@apppavenna.it



SIG. _____ C.F. _____
 RESIDENTE _____
 SIG. _____ C.F. _____
 RESIDENTE _____
 SIG. _____ C.F. _____
 RESIDENTE _____

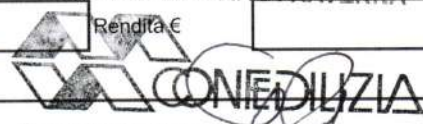
S.U.N.I.A.
 Federazione Provinciale di Ravenna
 Via P. Matteotti, 46 - Tel. 0544 244242
 48121 RAVENNA

SICET DI ROMAGNA
 Indirizzo Inquilini case del territorio
 Via V.lli P. P. 288
 48124 RAVENNA (RA)

nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile o della porzione di immobile sito in _____
 _____ dati catastali :

Sez.	Fg.	Map.	Sub.	Cat.	Rendita €
Sez.	Fg.	Map.	Sub.	Cat.	Rendita €
Sez.	Fg.	Map.	Sub.	Cat.	Rendita €
Sez.	Fg.	Map.	Sub.	Cat.	Rendita €

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
 DELLA PROVINCIA DI RAVENNA



con contratto stipulato con il :
 SIG. _____ C.F. _____
 RESIDENTE _____
 SIG. _____ C.F. _____
 RESIDENTE _____
 SIG. _____ C.F. _____
 RESIDENTE _____
 SIG. _____ C.F. _____
 RESIDENTE _____

UNIAT EMILIA ROMAGNA
 Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
 Via Serena n. 2/2 - Tel. 051 522288
 40121 Bologna
 C.F. 01346100372
 Sportello Ravenna n.6

U.P.P.I.
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Via di Roma 102 - 48121 RAVENNA
 C.F. 02009720396

il _____ con decorrenza il _____ registrato il _____ al n. _____

Agenzia delle Entrate di _____ / in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta

per l'attestazione D.M. 16/01/2017, DICHIARANDO, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

SUPERFICIE	MQ.	%	TOT. MQ.
Catastale dell'immobile presa dalla visura alla voce "escluse aree scoperte" mq. _____ ridotta del 15% (o autocertificata se non presente) oppure se maggiore la metratura indicata nell'APE aumentata delle eventuali zone non riscaldate	0,00	100	0,00
Catastale del garage:	0,00	50	0,00
Dei posti auto accatastati interni/esterni esclusivi	0,00	25	0,00
dei posti auto non accatastati- ma assegnati da regolamento o delibera condominiale, della superficie delle cantine, dei terrazzi, balconi, lavanderie, dei porticati, verande, ripostigli e basso comodi, tavernette, mansarde, sottotetti accessibili da scale fisse dal conduttore (solo il 20% della superficie superiore a 160 cm) non destinati a servizi e QUALUNQUE VANO DI CARATTERE ACCESSORIO (la cui superficie non sia già compresa nella metratura catastale utilizzata)	0,00	20	0,00
del verde e dei cortili in uso esclusivo del conduttore	0,00	10	0,00
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			0,00

La tabella che segue ha la finalità di registrare i parametri qualitativi dell'immobile a contratto

1	Riscaldamento autonomo o centralizzato ma con a ripartizione e/o di un sistema di contabilizzazione della calore	
2	Aria condizionata	
3	Autorimessa e/o garage	
4	Posto auto interno/esterno accatastato, o stabilito dall'assemblea condominiale	
5	Piano terra, primo piano, con ascensore dal 2° piano	
6	Doppi servizi	
7	Accessori: cantina, ripostiglio, tavernetta, porticati, balcone e terrazzo	



Dot. Rosario Maragò

ASPPI
 C.so Mazzini, 74
 48018 FAENZA (RA)
 Part. IVA 01256770395

VIA BASSANO DEL GRAPPA, 44
48121 RAVENNA TEL. 0544 - 404420
E-MAIL: info@appcravenna.it

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI RAVENNA

SICET DI ROMAGNA
sindacato inquilini casa e territorio
aderente alla CISL
Via Vulcano 78/80
48124 RAVENNA (RA)

8	Sottotetto con scala diretta fissa (+20% della superficie oltre 1,60 mt. di altezza)
9	Appartamento in normale stato di manutenzione ovvero privo di infiltrazioni di acqua, di intonaci labenti o pavimenti e/o sanitari dissestati)
10	Appartamento ubicato in edificio con non più di 4 unità immobiliari
11	Presenza di verde e/o cortile condominiale
12	Verde o cortile ad uso esclusivo del conduttore
13	Porta blindata o serratura di sicurezza o video-citofono
14	Doppi vetri o vetri a camera
15	Impianto di allarme volumetrico e/o di controllo di tutti gli accessi
16	Impianto fotovoltaico

MICROZONA		TOTALE PARAMETRI	
-----------	--	------------------	--

CLASSIFICAZIONE IN BASE AI PARAMETRI RICONOSCIUTI DELL'IMMOBILE

FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
CON 4 PARAMETRI		DA 5 A 7 PARAMETRI		8 O PIU' PARAMETRI	
CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO	CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO	CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO

MAGGIORAZIONI CANONI	%	
IMMOBILI con attuale criticità per eventi estremi o catastrofici RIDUZIONE -10%		
Completamente arredato (dotato di arredi in ogni loro vano abitabile) fino ad un massimo del 20%*		
Completamente arredato (dotato di arredi in ogni loro vano abitabile, ma senza lavastoviglie) fino ad un massimo del 15%*		
Parzialmente arredato, ma con blocco cucina e arredi in una camera da letto fino ad un massimo del 10%		
Maggiorazione Classe Energetica APE: F 1%, E 2%, D 3%, C 5%, B 6%, A e A+10%		
Passaggio da contratto libero ad un contratto concordato con il medesimo conduttore +7%		
Contratto ad ogni singolo studente universitario all'interno dello stesso immobile +2%		
SOMMA TOTALE DEGLI AUMENTI/RIDUZIONI PERCENTUALI	0	
	MINIMO	MASSIMO
CANONE MENSILE IN BASE ALLE MAGGIORAZIONI	€ 0,00	€ 0,00
Canone mensile concordato dalle parti (entro i valori di oscillazione previsti nella fascia in cui si colloca l'immobile)		€ 0,00

(*) dotati di arredi in ogni loro vano abitabile incremento fino ad un massimo del 20%; completamenti arredati ma senza lavastoviglie nonostante ci sia la possibilità di installarla solo in cucina incremento fino ad un massimo del 15%.

TUTTO CIO' PREMESSO,

_____ , sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali

_____ , sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali

UNIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

ATTESTANO

che i contenuti economici normativi del contratto e dell'allegato 6 corrispondono a quanto previsto dall'accordo territoriale vigente per il Comune di

_____ *depositato in data*
UNIONEDILIZIA
Data _____ Presidente Dott. Cavelli Gianmaria
Via Corrado Ricci, 29 - Ravenna
C.F. 80009000391

ASS. Proprietari

ASS. Inquilini

UNIAT EMILIA ROMAGNA
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Serena n. 21 - Tel. 051 622206
40127 Bologna
C.F. 91346100372
Sportello Ravenna



Autorizzo il trattamento dei dati personali , ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ASPPI
C.so Mazzini 74
48016 FERRARA (RA)
Tel. IVA 01256770395

Confabitare
Associazione
Proprietari
Immobiliari
Ravenna
Dott. Rosario Maragò

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via di Roma 102 - 48121 RAVENNA
C.F. 92069720396