

ACCORDO TERRITORIALE DI ROMA

PROT. **QC/2023/84927** DEL **7 AGOSTO 2023**

DIPARTIMENTO VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO E POLITICHE ABITATIVE DI ROMA CAPITALE

PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE
A CANONE CONCORDATO

1. PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE
 2. TRANSITORI
 3. PER STUDENTI
-

TRA

CONFABITARE



UNIONCASA



ASSOCASA



CON ADESIONE, RELATIVAMENTE AI CONTRATTI PER STUDENTI E PER QUANTO INDICATO ALL'ARTICOLO 30, DI



ACCORDO TERRITORIALE PER ROMA CAPITALE

ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431

ed in attuazione del

Decreto Interministeriale n. 110175 del 16 Gennaio 2017 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

PREMESSO

- che in data 25 Ottobre 2016 è stata stipulata, presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Convenzione Nazionale (da ora in poi la "Convenzione") di cui all'articolo 4, comma 1, della L. 431/98 (da ora in poi la "Legge");
- che a seguito della suddetta stipula, ed in attuazione di quanto previsto dalla L. 431/98, articolo 4, comma 2, è stato emanato il Decreto Interministeriale n. 110175 del 16 Gennaio 2017 di cui in epigrafe, pubblicato in G.U.R.I., Serie Gen. n. 62 del 15 Marzo 2017 (da ora in poi il "D.M.");
- che in data 4 Marzo 2019 le OO.SS. Confabitare, Unioncasa ed Assocasa (da ora in poi le "OO.SS." oppure le "Organizzazioni" ed in forma singolare la "O.S." oppure la "Organizzazione"), in ossequio al suddetto D.M., stipulavano un primo Accordo Territoriale, protocollato in data 5 Marzo 2019 presso il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative al n. QC/7722;
- che in data 21 Aprile 2020 l'Accordo è stato integrato a mezzo dell'Addendum CoViD Prot. QC/2020/0031860;
- che, essendo il summenzionato Accordo scaduto in data 11 Marzo 2022, le medesime OO.SS., in applicazione del suo art. 5, si sono riunite onde pervenire al suo rinnovo, in invarianza dei tre precedenti livelli di normazione / regolamentazione nazionali. Pertanto, il presente Accordo **sostituisce integralmente il precedente Prot. QC/2019/7722.**
- che l'Accordo Territoriale ha natura di **Accordo Collettivo Obbligatorio** applicabile in via generale ed astratta a **tutti i soggetti** che stipulano contratti agevolati

nell'area interessata dall'Accordo stesso, meglio definita al successivo art. 2;

in data 7 Agosto 2023

TRA LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

CONFABITARE – SEDE PROVINCIALE DI ROMA, con sede in Via Antonio Gramsci n. 36 – 00197 ROMA, C.F. 97929400584, segreteria@confabitareroma.it, rappresentata dal Presidente Dott. EUGENIO ROMÉY, n.q. di sede territoriale della O.S. della Proprietà Edilizia **CONFABITARE**, la quale opera con riconoscimento del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di "**maggiormente rappresentativa**" a livello nazionale ed è firmataria della Convenzione Nazionale del 25/10/2016;

UNIONCASA – SEDE REGIONALE DEL LAZIO, con sede in Via Giovanni Bettolo n. 6 – 00195 ROMA, C.F. 96426420582, lazio@unioncasa.org, rappresentata dal Presidente Dott. MARZIO CASTELLANO, n.q. di sede territoriale della O.S. della Proprietà Edilizia **UNIONCASA**, la quale opera con riconoscimento del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di "**maggiormente rappresentativa**" a livello nazionale ed è firmataria della Convenzione Nazionale del 25/10/2016;

E L'ORGANIZZAZIONE DELL'INQUILINATO

ASSOCASA ROMA E LAZIO, con sede in Via Capo Palinuro n. 2 – 00122 ROMA, C.F. 97715250581, info@assocasaroma.it, rappresentata dal Segretario Provinciale Dott. FABIO RONGHI, n.q. di sede territoriale della O.S. dell'Inquilinato **ASSOCASA**, la quale opera con riconoscimento del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di "**maggiormente rappresentativa**" a livello nazionale ed è firmataria della Convenzione Nazionale del 25/10/2016;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO
SEGUE**

PARTE GENERALE

Art. 1 (Premesse) – Le Premesse costituiscono parte integrante del presente Accordo.

Art. 2 (Ambito di Applicazione – Clausola di Salvaguardia) – Il presente Accordo si applica, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dagli artt. 2, comma 3, e 5, commi 1, 2 e 3 della Legge, agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio amministrativo di Roma Capitale, come individuato e delimitato, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D.M., dal sistema informativo territoriale comunale denominato **GEOROMA – GEOPORTALE DI ROMA CAPITALE**, con l'esclusione dei singoli immobili individuati negli Allegati II e III del Trattato Italia-Santa Sede dell'11 febbraio 1929 (c.d. Zona 2 e Zona 3 del Concordato), in quanto, pur insistendo sul territorio comunale, ad essi non si applica la normativa urbanistica, edilizia e tributaria italiana.

Qualora nel futuro dovessero esservi delle modifiche alle delimitazioni del territorio previste dal suddetto geoportale, i Contratti stipulati in precedenza, relativi ad immobili che per effetto di tali variazioni non dovessero più trovarsi nel territorio di Roma Capitale, godranno della salvaguardia fino alla loro cessazione.

Art. 3 (Zonizzazione – Aree Omogenee) – Ai fini dell'attribuzione degli immobili locati ad una precisa fascia di oscillazione del canone, si fa riferimento alla zonizzazione alla data odierna (per Fascia e Zona) effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, come risultante dalle applicazioni cartografiche web (“GeoPOI” e sue applicazioni user-friendly di terze parti¹). Relativamente alle vie limitrofe al confine comunale, qualora dovessero esservi disallineamenti tra l'attribuzione al territorio amministrativo comunale risultante dal Georoma e quella risultante da GeoPOI, prevale quella del Georoma.

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 1, commi 2 e 3, del **D.M.**, si assume che il concetto di “Area Omogenea” coincida con la “Zona” OMI di riferimento, fatta eccezione per le

attuali Zone E32 (Ostia Antica) ed E34 (Ostia Lido), per le quali, a causa delle rilevanti differenze di valore tra microzone ricadenti nell'ambito di una stessa Zona, si sono individuate **sette Aree Omogenee** in luogo delle due Zone rilevate dall'OMI.

In totale, il presente Accordo considera n. 218 Aree Omogenee, indicate in **Allegato 1**. Le sette Zone dell'area di Ostia sono più dettagliatamente rappresentate in **Allegato 1/A**. Per quanto riguarda le aree ricadenti nella fascia “R” dell'OMI e prive di valorizzazione quali, a titolo di esempio, le aree archeologiche, le Città Universitarie e quelle Ospedaliere, le Case Circondariali, le aree cimiteriali, quelle aeroportuali e ferroviarie, gli impianti sportivi e simili e l'*exclave* di Polline Martignano, nel caso di necessità di locazione abitativa si applicheranno i valori dell'Area confinante considerata più omogenea ai fini locativi ovvero, per l'*exclave* di Polline Martignano, i valori dell'Area Omogenea considerata più affine tra quelle dei tre Comuni confinanti.

Qualora, nel succedersi delle pubblicazioni delle semestralità OMI, vi fossero delle variazioni dei perimetri delle Zone rispetto a quelle pubblicate alla data odierna si procederà a redigere e depositare la suddetta variazione, per la quale Roma Capitale osserverà quanto prescritto all'articolo 7, comma 2 ultimo periodo, del **D.M.**

Art. 4 (Modalità alternative di stipula dei Contratti a Canone Concordato) – I Contratti regolati dal presente Accordo possono essere stipulati, dalle parti, secondo due modalità alternative ed equipollenti:

A) **Contratto Non Assistito**: è la modalità correntemente utilizzata. Una delle parti (parte richiedente), preso atto del contenuto del presente Accordo e delle modalità di calcolo del canone pattuibile, stipula autonomamente con l'altra parte il Contratto sulla base del testo corretto, da individuarsi tra le dodici tipologie in allegato al presente Accordo (da All. 4.1 a All. 6.4), che la propria O.S. fornisce anche in forma editabile, ivi pattuendo un contenuto economico (canone) rispondente al presente Accordo. La **specifica dichiarazione degli elementi oggettivi dell'alloggio** e degli altri elementi necessari ai fini del calcolo del

¹ A titolo di esempio: Stimatrix forMaps®.

canone pattuibile viene resa, ai sensi degli artt. 1 co. 8, 2 co. 8 e 3 co. 5 del D.M. (in base a ciascuna tipologia di Contratto) dalla parte richiedente alla propria O.S. utilizzando un modulo che prende il nome di Istanza di Attestazione², da consegnarsi contestualmente al Contratto stipulato, ai fini dell'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza. Forma e contenuti del suddetto modulo sono liberamente stabiliti da ciascuna Organizzazione. La verifica, se con esito positivo, del contenuto normativo ed inscindibilmente di quello economico del Contratto, da parte della O.S., **non determina alcuna apposizione di timbri e firme sul Contratto**, bensì l'attestazione del Contratto³ effettuata mediante emissione del documento di cui all'**Allegato 3/A (Attestazione di Rispondenza unilaterale)**. Nei casi previsti dagli articoli 18 e 28 del presente Accordo per i quali si rende obbligatorio un supporto bilaterale, o, facoltativamente, su richiesta di entrambe le parti, le OO.SS. emettono il documento di cui all'**Allegato 3/B (Attestazione di Rispondenza bilaterale)**. Gli Allegati 3/A e 3/B non hanno altri usi all'infuori di quello qui descritto, né devono essere oggetto di compilazione da parte del locatore o del conduttore. L'assistenza prestata dalle OO.SS. per l'utilizzo del corretto testo contrattuale e/o per il precalcolo del canone pattuibile non deve essere confusa con la formale attività di "assistenza alla stipula" trattata qui di seguito.

- B) **Contratto Assistito**: l'utilizzo di questa modalità alternativa di stipula "assistita" nasce solo dalla libera decisione delle parti, le quali si rivolgono alle OO.SS., rispettivamente, della Proprietà e dell'Inquilinato, chiedendo la c.d. "assistenza alla stipula" e rendendo (ai sensi del D.M., artt. 1 co. 8, 2 co. 8 e 3 co. 5), sotto la propria responsabilità, **specifica dichiarazione degli elementi oggettivi**

dell'alloggio e degli altri elementi necessari ai fini del calcolo del canone pattuibile. Tale dichiarazione si effettua utilizzando un modulo che prende il nome di **Comunicazione Dati**. Forma e contenuti del suddetto modulo sono liberamente stabiliti dalle Organizzazioni. Il Contratto viene materialmente redatto dalle OO.SS. in base ai dati forniti dalle parti e **sottoscritto (e timbrato) anche dalle medesime Organizzazioni**. Trattandosi di Contratto di Locazione redatto dalle OO.SS., il suo contenuto normativo è "nativamente" rispondente al presente Accordo. Per quanto riguarda, invece, il contenuto economico, i dettagli del calcolo e i suoi risultati sono esplicitati dalle OO.SS. nell'**Allegato 3/C (Scheda di Calcolo del Canone)**, la quale è da considerarsi **parte integrante del Contratto**, con funzione di evidenziarne la rispondenza economica al presente Accordo). L'Allegato 3/C non ha altri usi all'infuori di quello qui descritto, né deve essere oggetto di compilazione da parte del locatore o del conduttore.

Art. 5 (Fasce di Oscillazione) – Per ciascuna Area Omogenea, definita ai sensi del precedente articolo, è definita, ai sensi dell'articolo 1, comma 3, del D.M., un'oscillazione del canone ripartita in tre fasce (A, B e C).

I confini tra le Aree Omogenee si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.

Ove un singolo edificio venga attraversato da una linea di confine tra due Aree Omogenee, l'intero edificio si considera incluso nell'Area di maggior valore, assumendo le fasce di oscillazione di quest'ultima Area.

Le aree omogenee (Zone) di cui al presente Accordo Territoriale e le relative fasce di oscillazione del canone sono riportate nell'Allegato 1.

In deroga a quanto previsto al primo comma, il livello minimo di cui alle fasce A B e C può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni particolari legate a motivi umanitari, reddituali, morali e familiari e quando il conduttore o almeno uno dei conduttori sia parente o affine sino al secondo grado del locatore, nonché per altri giustificati motivi da esplicitare e – ove

² Le parti non devono effettuare la prescritta comunicazione compilando moduli differenti (quali ad esempio l'Attestazione o la Scheda Calcolo).

³ Con esclusione di qualsiasi altro termine **errato**, quali a titolo di esempio *Validazione, Vidimazione, Asseverazione, Certificazione, Bollinatura, Timbratura, Rilascio di Conformità, Dichiarazione di Congruità*, ecc.

possibile - documentare alle OO.SS. che effettuano la relativa assistenza alla stipula o alla O.S. alla quale viene chiesta l'emissione dell'Attestazione. La O.S., giusta l'assunzione di responsabilità che ne deriva, valuta a **proprio insindacabile giudizio** la fondatezza delle motivazioni addotte dal locatore.

Delle suddette circostanze viene data contezza nelle Note dell'Attestazione.

Quando, in vigore di Contratto, le parti stabiliscano, per particolari esigenze (tra le quali il riequilibrio delle prestazioni sinallagmatiche per effetto di situazioni emergenziali) di rinegoziare il canone al ribasso per periodi predeterminati, il Contratto vigente rimane valido a prescindere dall'entità della riduzione del canone.

La suddetta riduzione deve essere concordata dalle parti, nell'entità e nei tempi, con apposito Accordo di Riduzione Canone il quale, a tutela della *compliance* fiscale del locatore, dovrà essere registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate dove è stato registrato il Contratto di Locazione.

Qualora la suddetta riduzione del canone sia tale da far sì che il canone complessivo di almeno una annualità contrattuale sia inferiore a quello derivante dall'applicazione del minimo della fascia di oscillazione, l'Accordo di Riduzione Canone registrato dovrà essere trasmesso alla O.S. che ha rilasciato l'Attestazione di Rispondenza del Contratto o alle OO.SS. che hanno effettuato l'assistenza alla stipula.

Art. 6 (*Termini di validità dell'Accordo locale – Art. 7 co. 4 D.M.*) – Il presente Accordo entra in vigore il giorno 4 settembre 2023 e si applica a tutti i Contratti di Locazione sottoscritti a partire da tale data, a prescindere dalla decorrenza della locazione ivi contemplata.

La durata è stabilita in anni tre, salvo rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo [D.M.](#), come stabilito all'articolo 4, comma 1, della Legge.

Alla scadenza del 3 settembre 2026 e fino alla stipula, da parte delle medesime OO.SS., di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'articolo 4, comma 3, della Legge, continuerà ad applicarsi il presente Accordo. L'eventuale rinnovo di altri Accordi Territoriali

vigenti nel medesimo territorio non ha effetti sulla vigenza del presente Accordo.

Superata la predetta scadenza del 3 settembre 2026 e fino al rinnovo, in applicazione del [D.M. 14/07/2004](#), i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo possono essere incrementati applicando le variazioni ISTAT FOI (Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) intervenute tra l'indice del mese di Settembre 2023 e quello che risulta pubblicato alla data di stipula di ciascun Contratto di locazione.

Per il rinnovo dell'Accordo si applicano le procedure previste all'articolo 2 della Legge.

Ai sensi dell'articolo 7, comma 4, del [D.M.](#), ed in deroga a quanto sopra stabilito, le organizzazioni stabiliscono che:

- nel caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale nazionale e/o locale, rispetto a quella in atto al momento della firma del presente Accordo, su iniziativa anche soltanto di una delle parti, le stesse si convocheranno in via straordinaria per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo, trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge;
- le organizzazioni, inoltre, si convocheranno in via straordinaria, su impulso anche di una sola di esse, qualora intervengano variazioni nelle condizioni del mercato locale delle locazioni ovvero variazioni socioeconomiche che vengano considerate rilevanti ai fini della revisione dell'Accordo.

Art. 7 (*Calcolo della Superficie Convenzionale*) - La superficie convenzionale in metri quadrati dell'Alloggio, ai fini del calcolo del canone pattuibile, è calcolata come segue:

- a) l'intera superficie calpestabile interna dell'immobile principale;
- b) fino al 50% della superficie calpestabile dei box e/o posti auto (coperti o scoperti) ad uso esclusivo del Conduttore;
- c) fino all'80% della superficie calpestabile dei box e/o posti auto (coperti o scoperti) ad uso esclusivo del Conduttore che siano pertinenze di alloggi siti nelle Zone di Pregio

in tessuto urbano prevalentemente storico⁴,
in alternativa al punto precedente;

- d) fino al 20% della superficie calpestabile dei posti auto (coperti o scoperti) ad uso non esclusivo del Conduttore. La superficie calpestabile da prendere a base per il calcolo non può superare il limite di mq. 25, corrispondente a n. 2 stalli;
- e) fino al 50% della superficie calpestabile dei posti auto (coperti o scoperti) ad uso non esclusivo del Conduttore di alloggi siti nelle Zone di Pregio in tessuto urbano prevalentemente storico, in alternativa al punto precedente. La superficie calpestabile da prendere a base per il calcolo non può superare il limite di mq. 25, corrispondente a n. 2 stalli;
- f) fino al 25% della superficie calpestabile di balconi, terrazze, cantine, soffitte, locali tecnici ed altri accessori simili;
- g) fino al 15% della superficie calpestabile scoperta di pertinenza dell'immobile [giardini a terra, giardini pensili, altre superfici scoperte non comprese nel punto f)], in godimento esclusivo del conduttore;
- h) fino al 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- i) la superficie calpestabile dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%;
- j) per gli alloggi con superficie calpestabile interna fino a 46 mq. la superficie può essere aumentata del 30%, fino al limite massimo di 52,90 mq.;
- k) per gli alloggi con superficie calpestabile interna superiore a 46 mq. e sino a 70 mq. la superficie può essere aumentata del 15%, fino al limite massimo di 70 mq.;
- l) per gli alloggi con superficie calpestabile interna pari o superiore a 120 mq. la superficie può essere ridotta fino ad un massimo del 15%.

La superficie convenzionale ha una tolleranza per eccesso o per difetto fino ad un massimo del 5%.

⁴ Tali Zone sono riportate all'inizio dell'[Allegato 1](#) e corrispondono alle **Aree Omogenee dalla n. 1 alla n. 24 del presente Accordo**. La logica della suddivisione delle Zone di Pregio tra quelle che ricadono in tessuto urbano prevalentemente storico e le altre, risiede nella particolare scarsità, tra le prime, di Box e posti auto.

Art. 8 (*Ripartizione degli Oneri Accessori – Art. 4 D.M.*) – Ai sensi dell'articolo 4 del [D.M.](#), le parti procedono a ripartire tra di loro gli oneri accessori gravanti sull'alloggio utilizzando la Tabella di cui all'Allegato D al D.M. ([Allegato 7](#)).

Per tipologie di oneri non contemplate dalla suddetta Tabella si rinvia alle Leggi vigenti ed agli Usi locali.

Art. 9 (*Locazioni di porzioni di alloggio e Locazioni con riserva di Deposito*) - Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, contratti di locazione aventi ad oggetto **singole porzioni di unità abitative**.

In tal caso, il canone dell'intero appartamento, determinato ai sensi del presente Accordo, viene frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi vengono, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata. Stessa sorte subiscono gli Oneri Accessori, salvo diversa indicazione espressa nel Contratto.

Ai fini di quanto previsto dai commi precedenti è onere della parte richiedente:

- descrivere **in modo chiaro ed inequivocabile la porzione locata** nel Contratto;
- fornire alla O.S. i dati di superficie, oltre che dell'intero alloggio, una **planimetria dell'alloggio** riportante:
 - la **perimetrazione della porzione locata** rispetto all'intero (preferibilmente associando a ciascuna stanza locabile un numero o una lettera dell'alfabeto), specificando anche quali (se ricorre la circostanza) servizi igienici o altre porzioni vengano assegnati in uso esclusivo al conduttore, perdendo in tal modo la qualificazione di spazi comuni;
 - le **superfici di ciascun singolo ambiente dell'alloggio**.

In via residuale, ove non fosse disponibile la planimetria, la parte richiedente fornisce le precedenti informazioni in modo testuale ed allega una tabella con le superfici di ciascun ambiente dell'alloggio.

Nel caso, differente, in cui il locatore si riservi una porzione dell'immobile chiusa a chiave **ad uso deposito masserizie e senza alcun'altra**

possibilità di utilizzo, non si applica quanto disposto ai commi precedenti, bensì:

- per il canone di locazione, si determina la superficie convenzionale ai sensi dell'articolo 7 sottraendo dalla superficie calpestabile di cui alla lettera a) quella riservata ad uso deposito;
- per gli Oneri Accessori, ferma restando la ripartizione ai sensi del precedente articolo, salva diversa indicazione espressa nel Contratto si applica una proporzione secca tra la superficie convenzionale locata (dedotta quella ad uso deposito) e la superficie convenzionale totale (compresa anche quella ad uso deposito), senza dar luogo a ripartizioni proporzionali delle aree comuni.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione pattuiti per le singole porzioni potrà essere superiore al canone di locazione pattuibile per l'intero alloggio.

PARTE PRIMA CONTRATTI AGEVOLATI PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE

*(art. 2 co. 3 L. 431/98 e art. 1 del D.M.
16/01/2017)*

Art. 10 (Clausole Contrattuali) – Ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, i contratti di cui alla presente Parta Prima sono stipulati, rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati, utilizzando le clausole contenute nel tipo di Contratto in Allegato A al D.M., da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l'obbligo di consegna della documentazione energetica dell'immobile al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in Contratto per la tassazione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23 (c.d. "Cedolare Secca") – con i contenuti specifici dell'opzione, tra cui la rinuncia all'aggiornamento del canone.

Quanto alla citata Cedolare, nel caso di mancato esercizio della relativa opzione ovvero di sua revoca successiva, l'aggiornamento annuale del canone non potrà superare **il 75%** della variazione dell'indice ISTAT FOI.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo,

tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato A al D.M. contenute nel suo art. 2 e nella Nota n. 11, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i Contratti Individuali devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro Rubriche e senza aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo di uno dei seguenti Contratti-Tipo, in base alla specifica situazione:

- 1) Contratto in Cedolare Secca, alloggio in edificio Condominiale: testo di cui in [Allegato 4.1](#) al presente Accordo Territoriale;
- 2) Contratto in Cedolare Secca, alloggio **non** in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.): testo di cui in [Allegato 4.2](#) al presente Accordo Territoriale;
- 3) Contratto a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale: testo di cui in [Allegato 4.3](#) al presente Accordo Territoriale;
- 4) Contratto a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.): testo di cui in [Allegato 4.4](#) al presente Accordo Territoriale.

I suddetti Contratti-Tipo comprendono numerose "note a piè di pagina", di notevole ausilio per la corretta compilazione, ma che non devono essere riprodotte nel Contratto Individuale da stipulare e da esibire per l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza. Qualora le parti, nel Contratto Individuale, intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nei Contratti-Tipo sopra indicati, tale scostamento, come statuito da Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto **obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale precostituito nel Contratto-Tipo.**

Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell'apposito spazio, successivamente all'articolo 15, denominato: **"Altre Clausole"** (tale denominazione, se compilato, va mantenuta).

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nei testi contrattuali sopra indicati,

esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Art. 11 (*Definizione del Canone Concordato – Art. 1 co. 4 D.M.*) – Per la definizione del canone pattuibile (su dichiarazione della parte che ne ha interesse resa ai sensi dell’art. 1, comma 8, del [D.M.](#) con le modalità meglio specificate all’articolo 4 del presente Accordo), collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui all’[Allegato 1](#), si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui all’[Allegato 2/A](#) (*Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile*) effettuando uno “scoring” dell’alloggio ai sensi dell’articolo 1, comma 4, del [D.M.](#), mediante l’utilizzo dei parametri elencati nell’[Allegato 2/B](#) (*Parametri di scoring dell’Alloggio*).

Art. 12 (*Aumenti e Riduzioni – Art. 1 co. 7 D.M.*) – Ai sensi dell’articolo 1, comma 7, del [D.M.](#), vengono previsti, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati nell’[Allegato 1](#), i seguenti casi.

Aumenti:

- Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all’[Allegato 1](#) possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 7% per i contratti di durata di quattro anni, del 8% per i contratti di durata di cinque anni, del 9% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l’intera durata contrattuale.
- Per gli immobili di cui all’articolo 1, comma 2, lett. a), della Legge, (ovvero quelli vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e per tutti quelli tutelati dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, le fasce di oscillazione di cui all’[Allegato 1](#) possono subire, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 15%, a valere per l’intera durata contrattuale.

Riduzioni:

Le Organizzazioni, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono la seguente premialità per il conduttore: nel caso in cui il Contratto sia accompagnato da

una Garanzia rilasciata **da terzi**, sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito, il canone massimo come fin qui calcolato subisce una **riduzione del 4%**.

Art. 13 (*Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 1 co. 8 D.M.*) - Per i contratti non assistiti, l’Attestazione prevista all’articolo 1, comma 8, del [D.M.](#), è rilasciata alla parte richiedente, con la modalità descritta all’articolo 4 del presente Accordo, dalla propria Organizzazione, qualora quest’ultima, giusta l’assunzione di responsabilità che ne deriva, ritenga **a proprio insindacabile giudizio** che il Contratto sia rispondente **nel contenuto economico ed in quello normativo** al presente Accordo.

In corso di locazione, la rispondenza economica e normativa può essere attestata anche con Verbale di cui all’art. 8 del Regolamento Allegato E al D.M. ([Allegato 8](#)).

PARTE SECONDA

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(*art. 5 co. 1 L. 431/98 e art. 2 del D.M.
16/01/2017*)

Art. 14 (*Clausole Contrattuali*) – I contratti di durata inferiore ai trenta giorni, ai sensi dell’articolo 2, comma 2, del [D.M.](#), sono rimessi alla libera contrattazione delle parti. Tra di essi si annoverano i Contratti di cui all’art. 4, commi 1 e 2, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50.

I contratti di locazione di natura transitoria contemplati dal presente Accordo, pertanto, hanno durata **superiore a trenta giorni e non superiore a diciotto mesi**.

Ai sensi dell’art. 4-bis L. 431/98, essi sono stipulati, rispettando la compressione dell’autonomia negoziale delle parti vigente nell’alveo dei contratti agevolati, utilizzando le clausole contenute nel tipo di Contratto in Allegato B al D.M., da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l’obbligo di consegna della documentazione energetica dell’immobile al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in Contratto per la tassazione di cui all’art. 3 del D. Lgs. 17/3/11,

n. 23 (c.d. “Cedolare Secca”) – con i contenuti specifici dell’opzione.

Ai sensi del [D.M.](#), nei Contratti di cui alla presente Parte Seconda **non è prevista la possibilità di aggiornamenti ISTAT del canone**, a prescindere dall’esistenza o meno dell’opzione per la Cedolare.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato B al D.M. contenute nel suo art. 4 e nella Nota n. 10, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i Contratti Individuali devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro Rubriche e senza aggiungere o sopprimere articoli, mediante l’utilizzo di uno dei seguenti Contratti-Tipo, in base alla specifica situazione:

- 1) Contratto in Cedolare Secca, alloggio in edificio Condominiale: testo di cui in [Allegato 5.1](#) al presente Accordo Territoriale;
- 2) Contratto in Cedolare Secca, alloggio **non** in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.): testo di cui in [Allegato 5.2](#) al presente Accordo Territoriale;
- 3) Contratto a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale: testo di cui in [Allegato 5.3](#) al presente Accordo Territoriale;
- 4) Contratto a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.): testo di cui in [Allegato 5.4](#) al presente Accordo Territoriale.

I suddetti Contratti-Tipo comprendono numerose “note a piè di pagina”, di notevole ausilio per la corretta compilazione, ma che non devono essere riprodotte nel Contratto Individuale da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza. Qualora le parti, nel Contratto Individuale, intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nei Contratti-Tipo sopra indicati, tale scostamento, come statuito da Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto **obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l’assetto degli**

interessi quale preconstituito nel Contratto-Tipo.

Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell’apposito spazio, successivamente all’articolo 17, denominato: **“Altre Clausole”** (tale denominazione, se compilato, va mantenuta).

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nei testi contrattuali sopra indicati, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Art. 15 (*Definizione del Canone Concordato – Art. 2 co. 2 D.M.*) - Per la definizione del canone pattuibile (su dichiarazione della parte che ne ha interesse resa ai sensi dell’art. 2, comma 8, del [D.M.](#) con le modalità meglio specificate all’articolo 4 del presente Accordo), collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui all’[Allegato 1](#), si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui all’[Allegato 2/A](#) (*Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile*) effettuando uno “scoring” dell’alloggio ai sensi dell’articolo 1, comma 4, del D.M., mediante l’utilizzo dei parametri elencati nell’[Allegato 2/B](#) (*Parametri di scoring dell’Alloggio*).

Art. 16 (*Aumenti e Riduzioni*) - Vengono previste, in deroga ai valori estremi delle fasce riportati nell’[Allegato 1](#), i seguenti casi di aumento e riduzione.

Aumenti:

Ai sensi dell’articolo 2, comma 2, del [D.M.](#), le fasce di oscillazione dei canoni di cui all’[Allegato 1](#) subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento **fino ad un massimo del 20%**.

Riduzioni:

Le Organizzazioni, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono la seguente premialità per il conduttore: nel caso in cui il Contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata **da terzi**, sia di natura fideiussoria che non fideiussoria, il cui importo massimo garantito sia pari ad almeno 12 mensilità (o, nel caso di Contratto di durata inferiore ai 12 mesi, all’intero importo) del canone originariamente pattuito, il canone

massimo come fin qui calcolato subisce una **riduzione del 4%**.

Art. 17 (*Fattispecie di esigenze di transitorietà – Art. 2 co. 4 D.M.*) – Le esigenze di transitorietà vanno **descritte nel Contratto** e **devono essere provate con apposita documentazione da allegare al Contratto** stesso.

Vengono individuate le seguenti **esigenze standard di transitorietà** a soddisfacimento, rispettivamente, di locatori e conduttori.

Esigenze del locatore

- A) Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, per i seguenti motivi:
- 1) lavoro (trasferimento temporaneo) con successivo rientro;
 - 2) matrimonio, unione civile o convivenza more uxorio del proprietario o dei figli;
 - 3) rientro dall'estero;
 - 4) ragioni di studio, apprendistato o formazione professionale;
 - 5) cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.
- B) Altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto. Tale esigenza deve essere tale da non consentire alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.

Esigenze del conduttore

- 1) se il conduttore è residente in altro Comune, contratto di **lavoro dipendente a tempo determinato**, con esclusione di qualunque altra casistica riferita a lavoro autonomo, libere professioni o lavoro dipendente a tempo indeterminato;
- 2) se il conduttore è residente a Roma, trasferimento certo in altro Comune, al termine del Contratto, per ragioni di lavoro;
- 3) se il conduttore è residente in altro Comune, necessità di cure o assistenza per sé o familiari;

- 4) acquisto già effettuato di un'abitazione, la quale si renda disponibile solo al termine del Contratto;
- 5) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- 6) campagna elettorale;
- 7) se il conduttore è residente in altro Comune, esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali nel Comune di Roma ovvero, se il conduttore è residente a Roma, previsione di trasferimento in altro Comune al termine del Contratto per esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali. Tali tipologie di esigenze sono da documentarsi a mezzo Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, salve specifiche ulteriori documentazioni quali dichiarazioni rilasciate da agenzie di *head-hunting* e simili;
- 8) conduttore studente Erasmus, borsista, "visiting student" ed in genere studente che partecipa ad un progetto di scambio temporaneo;
- 9) altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto. Tale esigenza deve essere tale da non consentire alternative circa la prosecuzione della locazione oltre il termine pattuito.

È sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Il termine finale del Contratto, se legato ad un'esigenza di transitorietà del conduttore, può essere determinato con una flessibilità di **sette giorni di calendario**, utili per il rilascio dell'alloggio, rispetto alla data dell'evento che comporta la cessazione dell'esigenza abitativa, purché entro il limite legale dei diciotto mesi.

Vengono inoltre individuate le seguenti **esigenze speciali di transitorietà** a soddisfacimento, rispettivamente, di locatori e conduttori, da considerarsi applicabili, in via eccezionale, esclusivamente quando la data di stipula del Contratto ricade in **periodi emergenziali ufficialmente accertati**.

Le esigenze **speciali** di transitorietà sono soddisfatte a prescindere dal luogo di residenza delle parti contrattuali e, da qualunque lato

provengano, possono essere documentate anche a mezzo di Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000. È in ogni caso da utilizzare tale modalità di documentazione se la modalità tradizionale comporta l'esplicitazione di dettaglio di dati personali sanitari o comunque sensibili.

Rendendosi applicabili le esigenze speciali:

- il canone può essere stabilito non tenendo conto dei limiti minimi delle fasce, ma solo di quelli massimi. Di tale particolarità, ove applicata, viene data contezza nel campo "Note" dell'Attestazione;
- il termine finale del Contratto, purché nel limite legale dei diciotto mesi, è stabilito dalla contrattazione tra le parti contrattuali.

Esigenze speciali del locatore

1) nel caso di immobile abitativo nel quale insiste una struttura ricettiva extralberghiera, oppure normalmente locato per esigenze alloggiative turistiche (di medio termine oppure brevi): esigenza di riconversione temporanea in locazione abitativa transitoria a seguito, nel primo caso, dei provvedimenti governativi e/o prefettizi di sospensione dell'attività e, nel secondo caso, della cancellazione delle prenotazioni e della impossibilità di ottenerne ulteriori per effetto dell'interruzione dei flussi turistici.

2) altra esigenza specifica del locatore direttamente collegata all'emergenza ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

Esigenze speciali del conduttore

1) nel caso in cui l'emergenza derivi da diffusione di malattie trasmissibili per via aerea, necessità di alloggio temporaneo a scopo di interruzione della prossimità con il nucleo familiare per limitare la possibilità di contagio. La presente fattispecie si intende non limitata al caso in cui il conduttore presti attività lavorativa in ambito medico o infermieristico.

2) altra esigenza specifica del conduttore direttamente collegata all'emergenza ed espressamente indicata e documentata nel contratto.

Art. 18 (*Esigenze di transitorietà non previste nel presente Accordo o non documentabili – casi di supporto*

bilaterale obbligatorio - Art. 2 co. 5 D.M.) – Per i Contratti di natura Transitoria motivati sulla base di fattispecie non previste dall'articolo precedente, oppure difficilmente documentabili, nel caso dei Contratti Non Assistiti l'Attestazione di Rispondenza è **obbligatoriamente da rilasciarsi in forma bilaterale**, utilizzando il modulo di cui all'**Allegato 3/B** del presente Accordo, previa consegna, da parte di chi invoca l'esigenza di transitorietà, di una Dichiarazione Sostitutiva rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000.

Art. 19 (*Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 2 co. 8 D.M.*) - Per i contratti non assistiti, l'Attestazione prevista all'articolo 2, comma 8, del **D.M.**, è rilasciata alla parte richiedente, con la modalità descritta all'articolo 4 del presente Accordo, dalla propria Organizzazione, qualora quest'ultima, giusta l'assunzione di responsabilità che ne deriva, ritenga **a proprio insindacabile giudizio** che il Contratto sia rispondente **nel contenuto economico ed in quello normativo** al presente Accordo.

In corso di locazione, la rispondenza economica e normativa può essere attestata anche con Verbale di cui all'art. 8 del Regolamento Allegato E al D.M. (**Allegato 8**).

PARTE TERZA CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

*(art. 5 co. 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 del D.M.
16/01/2017)*

Art. 20 (*Ambito di Applicazione – Art. 3 co. 1 D.M.*) – Il territorio oggetto del presente Accordo, come definito dall'articolo 2, è sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e di Scuole o Istituti superiori ad ordinamento speciale, disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 1592⁵, nonché di Istituti del comparto AFAM (Alta Formazione Artistica, Musicale e Coreutica) disciplinati dalla L. 21/12/1999, n. 508⁶.

⁵ Come modificato dalla L. 12 aprile 2022, n. 33.

⁶ Tra cui **Accademia di Belle Arti, Accademia Nazionale di Danza, Accademia Nazionale di Arte Drammatica, Accademia Nazionale di Teatro**, Istituti

Pertanto, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del [D.M.](#), possono essere stipulati Contratti a Canone Concordato del tipo regolamentato dalla presente Parte Terza per esigenze di studenti **iscritti** a:

- Corsi di Laurea, di Laurea Magistrale, di formazione post-Laurea (quali Master universitari, Dottorati di ricerca, Corsi di Specializzazione) presso gli Istituti disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 1592;
- Corsi abilitati al rilascio di Diplomi accademici di I livello e II livello presso gli istituti del comparto AFAM di cui alla L. 21/12/1999, n. 508;

aventi sede nel territorio di cui all'articolo 2.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente Parte Terza gli studenti iscritti a corsi e stage privati privi dei requisiti sopra indicati.

I riferimenti dello specifico Corso di studi frequentato e dell'Ateneo o Istituzione, giustificanti la transitorietà insita nella locazione, devono essere chiaramente indicati nel Contratto.

Art. 21 (*Tipologie di Conduttori – Art. 3 co. 1 D.M.*)
Possono assumere la qualifica di conduttori, nei Contratti regolati dalla presente Parte Terza:

- il singolo Studente residente fuori dal territorio di cui all'articolo 2;
- gruppi di Studenti, residenti fuori dal territorio di cui all'articolo 2;
- [DISCO – ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO E ALLA CONOSCENZA](#).

Non possono assumere la qualifica di conduttori nei Contratti regolati dalla presente Parte Terza gli studenti Erasmus, i borsisti, i "visiting students" ed in genere gli studenti che partecipano a progetti di scambio temporaneo, i quali devono stipulare un Contratto Transitorio ordinario di cui alla parte Seconda.

Art. 22 (*Durata – Art. 3 co. 1 D.M.*) – I Contratti disciplinati dalla presente Parte Terza hanno durata minima compresa tra **sei mesi e tre anni**, rinnovabili di **ugual periodo** alla prima scadenza e **per una sola volta**, salvo disdetta da parte del conduttore da comunicarsi almeno

superiori per le industrie artistiche, Conservatori musicali ed Istituti musicali parificati, altre istituzioni non statali autorizzate ai sensi dell'art. 11 D.P.R. 8/7/2005, n. 212 a rilasciare titoli AFAM.

un mese e non oltre tre mesi prima della scadenza stessa.

Art. 23 (*Clausole Contrattuali – Art. 3 co. 4 D.M.*)

– Ai sensi dell'art. 4-bis L. 431/98, i contratti di cui alla presente Parte Terza sono stipulati, rispettando la compressione dell'autonomia negoziale delle parti vigente nell'alveo dei contratti agevolati, utilizzando le clausole contenute nel tipo di Contratto in Allegato C al [D.M.](#), da integrarsi con i contenuti obbligatori previsti da altre disposizioni in vigore quali, a titolo esemplificativo, l'obbligo di consegna della documentazione energetica dell'immobile al conduttore e – nel caso di opzione effettuata in Contratto per la tassazione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23 (c.d. "Cedolare Secca") – con i contenuti specifici dell'opzione.

Ai sensi del [D.M.](#), nei Contratti di cui alla presente Parte Terza **non è prevista la possibilità di aggiornamenti ISTAT del canone**, a prescindere dall'esistenza o meno dell'opzione per la Cedolare.

Per essere considerati rispondenti, nel contenuto normativo, al presente Accordo, tenendo conto delle variabili del tipo di Contratto Allegato C al [D.M.](#) contenute nel suo art. 3 e nella Nota n. 12, nonché delle integrazioni obbligatorie sopra menzionate, i Contratti Individuali devono essere stipulati, senza modificare la numerazione degli articoli, né le loro Rubriche e senza aggiungere o sopprimere articoli, mediante l'utilizzo di uno dei seguenti Contratti-Tipo, in base alla specifica situazione:

- 1) Contratto in Cedolare Secca, alloggio in edificio Condominiale: testo di cui in [Allegato 6.1](#) al presente Accordo Territoriale;
- 2) Contratto in Cedolare Secca, alloggio **non** in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.): testo di cui in [Allegato 6.2](#) al presente Accordo Territoriale;
- 3) Contratto a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale: testo di cui in [Allegato 6.3](#) al presente Accordo Territoriale;
- 4) Contratto a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.):

testo di cui in [Allegato 6.4](#) al presente Accordo Territoriale.

I suddetti Contratti-Tipo comprendono numerose “note a piè di pagina”, di notevole ausilio per la corretta compilazione, ma che non devono essere riprodotte nel Contratto Individuale da stipulare e da esibire per l’ottenimento dell’Attestazione di Rispondenza. Qualora le parti intendano discostarsi, in parte, dagli obblighi e divieti previsti nei Contratti individuati ai punti precedenti, tale scostamento, come statuito da Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022, può riguardare soltanto **obbligazioni accessorie o aspetti marginali delle obbligazioni principali, sì da non alterare l’assetto degli interessi quale preconstituito nel Contratto-Tipo.**

Tali pattuizioni possono essere inserite soltanto nell’apposito spazio, successivamente all’articolo 16, denominato: **“Altre Clausole”** (tale denominazione, se compilato, va mantenuta).

Qualora, nel corso della vigenza del presente Accordo, subentrino abrogazioni di norme richiamate nei testi contrattuali sopra indicati, esse possono essere aggiornate con i nuovi riferimenti normativi che disciplinano le medesime fattispecie.

Art. 24 (*Calcolo degli Oneri Accessori*) – Quando i contratti delle utenze dell’alloggio rimangono intestati al locatore, a causa della facilità di frequenti avvicendamenti tra gli studenti, è possibile inserire all’articolo 5 dei Contratti Individuali la previsione di un pagamento forfettizzato delle spese condominiali e dei servizi con una quota mensile pari ad 1/12 delle spese annuali sostenute nell’anno precedente per tali oneri accessori, salvo conguaglio a fine esercizio.

Art. 25 (*Recesso del conduttore – Avvicendamenti tra Studenti*) – Fra le cause di recesso del conduttore per gravi motivi, come disciplinate all’articolo 9 dei Contratti-Tipo, rientrano:

- interruzioni degli studi universitari;
- trasferimento ad altro Ateneo;
- matrimonio.

Finché almeno uno dei primi studenti che hanno stipulato il Contratto (studenti firmatari) mantiene la qualifica di conduttore, nel caso in

cui ad uno studente recedente si possa sostituire un nuovo studente, mantenendo inalterate le altre pattuizioni contrattuali, lo/gli studente/i firmatario/i inoltra/no al locatore una Comunicazione contenente i dati anagrafici completi ed i dati del corso di studi e dell’Ateneo / Istituto del nuovo studente (studente cessionario), il quale nella medesima Comunicazione si obbliga, sottoscrivendola, a rispettare le clausole contrattuali, ad accettare la residua durata contrattuale ed a rifondere allo studente recedente la propria quota di Deposito Cauzionale, salva la verifica dello stato dell’immobile da parte del locatore.

A seguito dell’apposizione della firma per accettazione del locatore sulla medesima Comunicazione, l’avvicendamento si perfeziona mediante Cessione (parziale) di Contratto dallo studente cedente allo studente cessionario, da comunicare entro 30 giorni all’Agenzia delle Entrate, con suddivisione della relativa Imposta di Registro secondo liberi accordi tra le parti.

Nel caso, al contrario, di recesso dell’ultimo tra gli originari studenti firmatari, a prescindere dalla conduzione in corso da parte di (successivi) studenti cessionari, il Contratto in essere è risolto anticipatamente e dovrà essere sostituito contestualmente dalla stipula di un nuovo Contratto.

Qualora ciò non avvenga, il Contratto si intende comunque risolto e le somme versate dagli studenti cessionari residui assumono la natura di indennità di occupazione.

Art. 26 (*Definizione del Canone Concordato – Art. 3 co. 2 D.M.*) - Per la definizione del canone pattuibile (su dichiarazione della parte che ne ha interesse resa ai sensi dell’art. 3, comma 5, del [D.M.](#) con le modalità meglio specificate all’articolo 4 del presente Accordo), collocato in una delle tre fasce di oscillazione di cui all’[Allegato 1](#), si tiene conto dei criteri e degli elementi di cui all’[Allegato 2/A](#) (*Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile*) effettuando uno “scoring” dell’alloggio ai sensi dell’articolo 1, comma 4, del [D.M.](#), mediante l’utilizzo dei parametri elencati nell’[Allegato 2/B](#) (*Parametri di scoring dell’Alloggio*).

Art. 27 (*Aumenti e Riduzioni dei valori delle fasce*) – Vengono previste, in deroga ai valori estremi

delle fasce riportati nell'[Allegato 1](#), i seguenti casi di aumento e riduzione.

Aumenti:

Le Organizzazioni, al fine di favorire la stabilità alloggiativa degli studenti nonché incentivare i proprietari a locare gli alloggi a studenti con regolari Contratti di cui alla presente Parte Terza, anziché destinarli ad usi turistici brevi o di medio termine, stabiliscono, ai sensi dell'art. 3 co. 2 del [D.M.](#), la seguente premialità per il locatore:

- ove il Contratto sia stipulato con durata contrattuale minima di **24 mesi**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'[Allegato 1](#) possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento fino al **4%**;
- ove il Contratto sia stipulato con durata contrattuale minima di **36 mesi**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'[Allegato 1](#) possono subire, nei valori minimi e massimi, un aumento fino al **6%**.

Riduzioni:

Le Organizzazioni, al fine di incoraggiare la prestazione di garanzie collaterali, stabiliscono la seguente premialità per il conduttore: nel caso in cui il Contratto sia accompagnato da una Garanzia rilasciata **da terzi**, di natura fideiussoria o non fideiussoria, il cui importo massimo garantito sia pari ad almeno 12 mensilità del canone originariamente pattuito, il canone massimo come fin qui calcolato subisce una **riduzione del 4%**.

La verifica della spettanza di tale premialità nel calcolo del canone pattuibile si effettua con riferimento agli studenti (primi) firmatari del Contratto, a nulla rilevando le eventuali future cessioni parziali effettuate ai sensi del precedente articolo 25.

Art. 28 (*Locazione parziale – casi di supporto bilaterale obbligatorio*) – La locazione dell'Alloggio per porzioni o per stanze, oltre a rispettare i criteri di cui all'articolo 9, dovrà rispettare i seguenti requisiti dimensionali minimi di superficie netta mutuati dal punto 8.1 dell'Allegato A al D.M. M.I.U.R. 7 febbraio 2011, n. 27, ovvero:

- camera singola (posto letto, posto studio) \geq 11,0 mq.;

- camera doppia (due posti letto, posto studio) \geq 16,0 mq. Non sono ammesse camere con più di due posti alloggio;
- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino ad un massimo di tre posti alloggio, \geq 3,0 mq.

Nel caso di difformità dai suddetti parametri, permanendo l'intenzione dello studente o del gruppo di studenti di procedere comunque alla locazione parziale, nel caso dei Contratti Non Assistiti l'Attestazione di Rispondenza è **obbligatoriamente da rilasciarsi in forma bilaterale**, utilizzando il modulo di cui all'[Allegato 3/B](#) del presente Accordo, previo accertamento, da parte della O.S. dell'inquilinato, dell'effettiva volontà dello studente o del gruppo di studenti.

Art. 29 (*Attestazione di Rispondenza dei Contratti al presente Accordo – Art. 3 co. 5 D.M.*) - Per i contratti non assistiti, l'Attestazione prevista all'articolo 3, comma 5, del [D.M.](#), è rilasciata alla parte richiedente, con la modalità descritta all'articolo 4 del presente Accordo, dalla propria Organizzazione, qualora quest'ultima, giusta l'assunzione di responsabilità che ne deriva, ritenga **a proprio insindacabile giudizio** che il Contratto sia rispondente **nel contenuto economico ed in quello normativo** al presente Accordo.

In corso di locazione, la rispondenza economica e normativa può essere attestata anche con Verbale di cui all'art. 8 del Regolamento Allegato E al D.M. ([Allegato 8](#)).

Art. 30 (*Adesione e Monitoraggio di DiSCo*) – L'ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO E ALLA CONOSCENZA aderisce alla regolamentazione prevista dalla presente Parte Terza, ritenendola equilibrata ed a tutela degli Studenti. Le Organizzazioni si impegnano a fornire a DiSCo, su sua richiesta, qualunque dato, in forma anonimizzata ed eventualmente aggregata, relativo ai Contratti per Studenti, in tal modo consentendo a DiSCo un monitoraggio dell'applicazione della presente Parte Terza, anche al fine di aggiornare la base informativa utile per i futuri Bandi Contributo Alloggio.

In nessun modo DiSCo è da considerarsi O.S. stipulante, né emittente Attestazioni di

Rispondenza o avente ruoli di assistenza alla stipula.

PARTE QUARTA ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Art. 31 (*Grande Proprietà Immobiliare – Art. 1 co. 5 D.M.*) - Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio di cui all'articolo 2, di proprietà di compagnie assicurative, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici e soggetti giuridici (tra cui Congregazioni, Arciconfraternite e altre Associazioni religiose, Istituti di Vita Consacrata, Enti del Terzo Settore, Enti Religiosi in genere, di qualsiasi confessione) o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, i canoni sono definiti in base ad appositi “Accordi Integrativi” o “Accordi di Comparto” fra la/le proprietà interessata/e e le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo locale.

Ai fini di quanto previsto dal comma precedente, per “*soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari*” sono da intendersi quelli aventi in capo più di cinquanta unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale di Roma Capitale, o più di cento se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale.

Gli Accordi Integrativi e di Comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti delle fasce previste dall'[Allegato 1](#) del presente Accordo, senza tuttavia l'applicazione del sistema di scoring degli Allegati 2/A e 2/B, che rimane applicabile al bacino della Piccola Proprietà Immobiliare.

Tali Accordi Integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui all'articolo 1, comma 6, del [D.M.](#), con le finalità ivi precisate.

PARTE QUINTA NORME FINALI

Art. 32 (*Calcolo del canone massimo per il Social Housing - Art. 2 co. 3 D.M. Infrastrutture 22/04/2008*) - Le modalità di calcolo del canone di cui al presente Accordo costituiscono anche la base per il calcolo del livello massimo del canone dell'alloggio sociale (come definito dall'articolo 1, comma 2, del D.M. Infrastrutture 22/04/2008).

Art. 33 (*Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale – Art. 6 D.M.*) - Per l'attivazione della procedura prevista dall'articolo 6 del [D.M.](#), dall'articolo 14 del tipo di Contratto Allegato A al D.M., dall'articolo 16 del tipo di Contratto Allegato B al D.M., e dall'articolo 15 del tipo di Contratto Allegato C al D.M., si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E al D.M. ([Allegato 8](#)).

Art. 34 (*Autenticità e univoca riferibilità delle Attestazioni e delle Schede Calcolo al loro Contratto di Locazione*) - In considerazione della valenza delle Attestazioni di Rispondenza e delle Schede Calcolo per quanto attiene al riconoscimento delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 5 del [D.M.](#), le organizzazioni firmatarie del presente Accordo possono adottare, a propria tutela ed a tutela della fede pubblica e degli interessi erariali, accorgimenti tecnici volti a salvaguardare la verificabilità dell'autenticità delle Attestazioni (o delle Schede Calcolo) e la loro univoca riferibilità ad uno specifico Contratto.

Ciascuna Organizzazione potrà pertanto adottare una o più misure giudicate adatte al raggiungimento di quanto al comma precedente, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo l'emissione dell'Attestazione (o della Scheda Calcolo) in forma di “documento informatico” ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD - D. Lgs. 82/2005), in PFD/A nativo, firmato digitalmente dall'Organizzazione emittente, e munito di un ID univoco e di un QR-Code che consenta di verificare la sua autenticità e di risalire al Contratto per il quale è stata emessa.

L'adozione di una misura come quella sopra indicata o altra equipollente, volta agli scopi di cui al comma 1 del presente articolo, attribuisce

alle Attestazioni (o alle Schede Calcolo), con piena prova nei confronti dei terzi, i requisiti di:

1. esistenza;
2. veridicità;
3. univoca riconducibilità ad un preciso Contratto di Locazione.

Art. 35 (*Monitoraggio – Art. 7, co. 4, D.M.*) – Le OO.SS. stipulanti il presente Accordo si interfaceranno, anche ai fini del monitoraggio, con il costituendo OSSERVATORIO DELLA CONDIZIONE ABITATIVA A ROMA (OS.C.A.R.) o analoghi Enti pro-tempore vigenti, nonché, limitatamente al contenuto della Parte Terza, con DISCO – ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO E ALLA CONOSCENZA.

Art. 36 (*Forma dell'Accordo e suo Deposito – art. 7 co. 2 D.M.*) – Il presente Accordo, al fine di garantirne la perfetta leggibilità e di facilitarne la consultazione e l'uso, viene redatto in unico file PDF contenente collegamenti ipertestuali agli Allegati riepilogati nella pagina successiva, firmato digitalmente dai legali rappresentanti delle OO.SS. stipulanti - nonché da DISCO per quanto indicato all'articolo 30 - e munito di Marca Temporale.

Esso, dopo la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 7 co. 2 del D.M. viene depositato a mezzo PEC da parte di una delle O.S. sottoscrittrici presso il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative

di **Roma Capitale**, il quale, sempre ai sensi del suddetto art. 7 co. 2, è **tenuto a darne la massima pubblicità**. Successivamente all'attribuzione del Protocollo da parte di Roma Capitale (che va riportato nei Contratti di Locazione e che ciascuna parte può richiedere alla sua O.S.), il presente Accordo viene depositato presso la Regione Lazio.

Art. 37 (*Adesioni al presente Accordo*) – Al presente Accordo, successivamente al suo deposito, potranno aderire esclusivamente altre Sedi territoriali (che per loro Statuto abbiano competenza territoriale sull'area di cui all'articolo 2 del presente Accordo) di OO.SS. della proprietà edilizia e dell'Inquilinato **firmatarie della Convenzione Nazionale** o che, durante la vigenza del presente Accordo, abbiano acquisito **il riconoscimento di "maggiormente rappresentativa"** da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti. L'Adesione si effettua mediante apposita Richiesta indirizzata alle tre OO.SS. sottoscrittrici del presente Accordo, le quali, nel caso in cui il richiedente sia in possesso dei requisiti sopra precisati, trasmettono l'adesione al Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale ed alla Regione Lazio.

* * *

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti

CONFABITARE – SEDE PROVINCIALE DI ROMA



Romey Eugenio
07.08.2023 09:31:18
GMT+01:00

UNIONCASA – SEDE REGIONALE LAZIO



Firmato digitalmente da CASTELLANO
MARZIO
C=IT

ASSOCASA ROMA E LAZIO



Firmato digitalmente
da RONGHI FABIO
C: IT

Letto e sottoscritto per adesione ai contenuti della Parte Terza

DISCO – ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO
ALLO STUDIO E ALLA CONOSCENZA



Paolo
Cortesini
07.08.2023
08:06:14
GMT+00:00

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

1. [Allegato 1](#): Aree Omogenee e relative fasce di oscillazione del canone.
2. [Allegato 1/A](#): Dettaglio delle Aree Omogenee di Ostia Antica e Ostia Lido.
3. [Allegato 2/A](#): Criteri di individuazione della fascia di oscillazione del canone pattuibile.
4. [Allegato 2/B](#): Parametri di scoring dell’Alloggio.
5. [Allegato 3/A](#): Attestazione di Rispondenza Unilaterale *(da emettersi esclusivamente per i Contratti Non Assistiti)*.
6. [Allegato 3/B](#): Attestazione di Rispondenza Bilaterale *(da emettersi esclusivamente per i Contratti Non Assistiti, generalmente in via facoltativa ma obbligatoriamente nei casi di cui agli artt. 18 e 28)*.
7. [Allegato 3/C](#): Scheda di Calcolo del Canone *(da emettersi esclusivamente per i Contratti Assistiti, dei quali costituisce parte integrante)*.
8. [Allegato 4.1](#): Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie in Cedolare Secca, alloggio in edificio Condominiale.
9. [Allegato 4.2](#): Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie in Cedolare Secca, alloggio non in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.).
10. [Allegato 4.3](#): Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale.
11. [Allegato 4.4](#): Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie a tassazione ordinaria, alloggio non in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.).
12. [Allegato 5.1](#): Contratto Transitorio in Cedolare Secca, alloggio in edificio Condominiale.
13. [Allegato 5.2](#): Contratto Transitorio in Cedolare Secca, alloggio non in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.).
14. [Allegato 5.3](#): Contratto Transitorio a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale.
15. [Allegato 5.4](#): Contratto Transitorio a tassazione ordinaria, alloggio non in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.).
16. [Allegato 6.1](#): Contratto per Studenti in Cedolare Secca, alloggio in edificio Condominiale.
17. [Allegato 6.2](#): Contratto per Studenti in Cedolare Secca, alloggio non in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.).
18. [Allegato 6.3](#): Contratto per Studenti a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale.
19. [Allegato 6.4](#): Contratto per Studenti a tassazione ordinaria, alloggio non in Condominio (stabile di unico proprietario, unità abitativa cielo-terra, ecc.).
20. [Allegato 7](#): Tabella Oneri Accessori Allegato D al D.M. 16/01/2017.
21. [Allegato 8](#): Regolamento Allegato E al D.M. 16/01/2017.