

## ISTANZA DI

**PRECALCOLO CANONE PATTUIBILE**

**ATTESTAZIONE (solo se Contratto già sottoscritto) ai sensi dell'art. 4, co. 1, lett. A) dell'Accordo Territoriale**

**di Contratto di Locazione a canone concordato**

di un intero Alloggio di una porzione di un Alloggio (stanza o alcune stanze rispetto all'intero)<sup>1</sup>

redatto secondo l'**ACCORDO TERRITORIALE DI ROMA Prot. QC/2023/84927 del 7/8/2023**

Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale



Il/I Locatore/i

Nome e Cognome o Denominazione se società

Nome e Cognome o Denominazione se società

Nome e Cognome o Denominazione se società

Nome e Cognome o Denominazione se società

regolarmente tesserato/i<sup>2</sup> a Codesta O.S. della Proprietà Edilizia e adeguatamente informato/i, autorizza/no Confabitare Roma al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003, e con la presente Istanza, ai sensi degli artt. 1 co. 8, 2 co. 8 e 3 co. 5 (in base a ciascuna tipologia di Contratto) del Decreto Interministeriale MIT+MEF n. 110175 del 16 Gennaio 2017, pubblicato in G.U.R.I., Serie Gen. n. 62 del 15 Marzo 2017, nonché ai sensi dell'art. 4, co. 1, lett. A) dell'Accordo Territoriale, sotto la propria responsabilità,

**RENDE /RENDONO SPECIFICA DICHIARAZIONE**

**DELL'ESISTENZA DEI SEGUENTI ELEMENTI OGGETTIVI, DATI E CARATTERISTICHE DELL'**

**Alloggio Sito in Roma,**

Indirizzo e CAP

in edificio

Condominiale

Non Condominiale (unica proprietà, comunione, edificio unifamiliare)

avente i seguenti estremi di identificazione al N.C.E.U. di Roma

Fg.

Part.

Sub.

Cat.<sup>3</sup>

R.C.

**SUPERFICI CALPESTABILI**<sup>4</sup>

Superficie calpestabile dell'alloggio	= mq.
<i>di cui vani con altezza inferiore a mt. 1,70</i>	= mq.
Box o posti auto coperti o scoperti ad uso esclusivo	= mq.
Box o posti auto coperti o scoperti ad uso esclusivo in Zona di Pregio tessuto storico <sup>5</sup>	= mq.
Posti auto coperti o scoperti ad uso non esclusivo (max. 25 mq.)	= mq.
Posti auto coperti o scoperti ad uso non esclusivo (max. 25 mq.) in zona di Pregio tessuto storico <sup>6</sup>	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, soffitte, locali tecnici e simili	= mq.
Superficie scoperta (giardini a terra, giardini pensili, altre superfici scoperte) ad uso esclusivo	= mq.
Superficie a verde condominiale di competenza dell'alloggio (Sup. totale verde condom. x MM. Tab. A)	= mq.

<sup>1</sup> In questo caso si consulti attentamente l'Articolo 9 dell'Accordo Territoriale.

<sup>2</sup> Nel caso di pluralità di locatori, è sufficiente che l'Istanza provenga da chi di loro sia tesserato (anche uno solo di essi).

<sup>3</sup> Da A/1 ad A/11 escluso A/10. Se A/1, A/8 o A/9 barrare anche il Parametro L a pag. 3.

<sup>4</sup> **ATTENZIONE:** la superficie calpestabile va calcolata da un tecnico. Può essere una utile indicazione (ma non al 100%) la superficie **netta** riportata nella Visura Catastale oppure, qualora nell'alloggio non vi siano scale interne e tutti gli ambienti (compresi corridoi e disimpegni) abbiano la propria fonte di riscaldamento, la superficie riportata nell'APE come "Superficie utile riscaldata". Nel caso di **locazione parziale**, indicare comunque le superfici calpestabili dell'intero alloggio e dei suoi accessori e pertinenze e va allegata alla presente Istanza la documentazione come indicata nell'art. 9, comma 3, dell'Accordo Territoriale. Nel caso, al contrario, di **locazione con Riserva di Deposito Masserizie** o comunque con locali chiusi a chiave e di fatto non utilizzabili da nessuno, la superficie di tali locali va esclusa "a monte" dalla superficie calpestabile dell'alloggio. Si rinvia in ogni caso all'art. 9 dell'Accordo Territoriale.

<sup>5</sup> Compilare questo rigo solo se l'Alloggio si trova in una delle Aree Omogenee dalla 1 alla 24 (consultare Allegato 1 dell'Accordo Territoriale).

<sup>6</sup> Compilare questo rigo solo se l'Alloggio si trova in una delle Aree Omogenee dalla 1 alla 24 (consultare Allegato 1 dell'Accordo Territoriale).

## CARATTERISTICHE ESSENZIALI<sup>7</sup>

Rete idrica	Allacciamento rete fognante	Impianto di riscaldamento	Fonte energetica per cottura cibi e acqua calda
-------------	-----------------------------	---------------------------	---

## PARAMETRI

- 1 Box in uso esclusivo al Conduttore **(indicare obbligatoriamente i mq. nella precedente tabella Superfici)**
- 2 Posto auto coperto / scoperto in uso esclusivo al Conduttore **(indicare obbligatoriamente i mq. nella precedente tabella Superfici)**
- 3 Postazione di ricarica veicoli elettrici (wallbox) nel Box o Posto auto in uso esclusivo al Conduttore
- 4 Posto auto in area comune (ad uso non esclusivo) **(indicare obbligatoriamente i mq. nella precedente tabella Superfici, con un limite massimo di Mq. 25)**
- 5 Balcone e/o Terrazza **(indicare obbligatoriamente i mq. nella precedente tabella Superfici)**
- 6 Cantina o Soffitta **(indicare obbligatoriamente i mq. nella precedente tabella Superfici)**
- 7 Giardino o Area Verde in uso esclusivo al Conduttore **(indicare obbligatoriamente i mq. nella precedente tabella Superfici)**
- 8 Giardino o Area Verde d'uso comune **(indicare obbligatoriamente i mq. di spettanza dell'alloggio nella precedente tabella Superfici)**
- 9 Cortile d'uso comune
- 10 Stabile con ascensore
- 11 Stabile con servizio di portierato
- 12 Stabile e Alloggio privi di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento
- 13 Stabile non superiore a 4 piani con un massimo di 3 appartamenti a piano
- 14 Alloggio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
- 15 Porta blindata
- 16 Sistema di sicurezza o sistema di allarme
- 17 Videocitofono o videosorveglianza
- 18 Cucina abitabile<sup>8</sup> con finestra
- 19 Servizio igienico con finestra e dotato di quattro elementi, o doppi servizi di cui almeno uno dotato di quattro elementi
- 20 Antenna terrestre centralizzata e/o Antenna satellitare (individuale o centralizzata)
- 21 Impianto di climatizzazione estiva in più del 50% dell'alloggio
- 22 Infissi con isolamento termico e acustico
- 23 Alloggio con riscaldamento autonomo

<sup>7</sup> Se manca anche solo una delle seguenti 4 caratteristiche si ha l'attribuzione automatica in Fascia A.

<sup>8</sup> È tale quando può ospitare un tavolo per almeno 4 persone. Il locale, quindi, deve avere superficie **non inferiore ai 10 mq.**

- 24 Alloggio con riscaldamento autonomo e generatore di calore ed acqua calda sanitaria di tipo evoluto (pompe di calore - aria/acqua o geotermica – apparecchi ibridi, sistemi di microgenerazione, collettori solari). **In aggiunta al parametro 23.**
- 25 Alloggio (o Stabile) dotato di impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo
- 26 Alloggio (o Stabile) con isolamento termico dell'involucro edilizio (c.d. "Cappotto")
- 27 Alloggio dotato di **FTTH<sup>9</sup>** (fibra ottica ultra-broadband dal nodo principale fino all'interno dell'alloggio)
- 28 Alloggio con sistemi di domotica in più del 50% dei suoi ambienti
- 29 Alloggio sito nel raggio di 250 m. da postazioni di ricarica per veicoli elettrici e/o da postazioni fisse di Car-Sharing
- 30 Alloggio o Stabile situato nel raggio di 800 m. (10 minuti a piedi) da una Stazione di Metropolitana<sup>10</sup> della linea A, B o C

### ULTERIORI CARATTERISTICHE

- A – Completamente Arredato**      **B – Seminterrato<sup>11</sup>**      **C – Oltre il 3° piano, senza ascensore**      **D – Attico<sup>12</sup>**
- E1 – Interventi Ecobonus o Superecobonus di una tipologia<sup>13</sup>**      **E2 – Interventi Ecobonus o Superecobonus di 2 o più tipologie**
- F – Interventi Sisma-Bonus**      **D, E, F**
- G – Contratto per Studenti e sede del corso di studi nel raggio di 800 m. (10 min. a piedi)<sup>15</sup>**      **H – Classe Energetica<sup>14</sup>**      **B, C**  
A, A1, A2, A3, A4

<b>Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie</b>								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"><b>I – Di Durata superiore alla minima</b></td> <td style="text-align: center;"><b>4 anni + 2</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>5 anni + 2</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>6 o più anni + 2</b></td> </tr> </table>	<b>I – Di Durata superiore alla minima</b>	<b>4 anni + 2</b>		<b>5 anni + 2</b>		<b>6 o più anni + 2</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;"><b>L – Di Immobile vincolato ai sensi L. 1089/39 o di Categoria <b>A1, A8 o A9</b></b></td> </tr> </table>	<b>L – Di Immobile vincolato ai sensi L. 1089/39 o di Categoria <b>A1, A8 o A9</b></b>
<b>I – Di Durata superiore alla minima</b>	<b>4 anni + 2</b>							
	<b>5 anni + 2</b>							
	<b>6 o più anni + 2</b>							
<b>L – Di Immobile vincolato ai sensi L. 1089/39 o di Categoria <b>A1, A8 o A9</b></b>								

<sup>9</sup> **FTTH = "Fiber To The Home"**. Questo parametro è presente quando la fibra ottica arriva (o può esser fatta arrivare, in quanto l'edificio è stato cablato in modalità FTTH) direttamente all'interno dell'alloggio, senza soluzione di continuità nella fibra e senza pezzi di tratta in doppino in rame. Il parametro si considera presente a seguito della cablatura dell'edificio. Non è invece necessario che vi sia anche l'utenza attiva. Sono escluse, da questo parametro, altre tipologie quali FTTC ("Fiber To The Cabinet"), FTTS ("Fiber to the Street") o FTTB ("Fiber to the Building").

<sup>10</sup> Per l'accertamento della distanza si può usare, a titolo di esempio, la risorsa web Stimatrix forMaps® (funzione "POI") o strumenti similari.

<sup>11</sup> Si intende Alloggio con piano di calpestio al di sotto del piano stradale in misura prevalente o apprezzabile.

<sup>12</sup> **Attenzione:** un appartamento all'ultimo piano di un edificio, uguale a quelli dei piani sottostanti, non è un Attico. Un ex Locale Cassoni o altro locale tecnico sul lastrico solare trasformato in abitazione non è un Attico. Un "Attico" è un appartamento con posizionamento "nativo" al di sopra degli altri piani dell'edificio, ma rispetto ai quali gode di una situazione di privilegio dal punto di vista funzionale, di riservatezza e di libertà, valutabile in base alla presenza di superfici scoperte, ovvero all'arretramento/avanzamento delle pareti perimetrali rispetto al "filo" del resto dell'edificio, o comunque di elementi che ne migliorino la vivibilità rispetto ai piani inferiori.

<sup>13</sup> Per "Tipologie" di Interventi si intendono ciascuna delle varie casistiche che danno o hanno dato diritto alle Detrazioni per risparmio energetico (dal 50% al 110%) quali, a titolo esemplificativo:

- riqualificazione energetica di edifici;
- interventi su involucro di edifici (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti);
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia;
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative;
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori.

<sup>14</sup> Se l'alloggio è in Classe G, non va apposto alcun check in questo punto.

<sup>15</sup> Si intende che la fattispecie si verifichi per la sede del corso di studi del conduttore o di almeno la metà dei conduttori costituenti il gruppo di conduzione. Per l'accertamento della distanza si può utilizzare qualunque strumento fruibile online ad accesso universale, come ad esempio Stimatrix forMaps® (funzione "POI") o simili. Nel caso di sedi all'interno di Città Universitarie (La Sapienza, Policlinico Umberto I, Università Cattolica, ecc.), si assume, quale punto per calcolare la suddetta distanza, l'ingresso della Città Universitaria più vicino all'Alloggio.

<b>M – Contratto Transitorio (non per Studenti)<sup>16</sup></b>	
<b>N – Contratto per Studenti<sup>17</sup></b>	di Durata minima <b>tra 24 e 35 mesi</b>
	di Durata minima <b>36 mesi</b>

Per quanto riguarda le garanzie relative al buon andamento della conduzione, il/i locatore/i:

ha/nno interesse ad ampliare le tutele rispetto a quelle previste dall'ordinamento e pertanto chiede/ono a Confabitare l'invio di informazioni e la relativa assistenza sulle future tutele:

per la fase di ricerca del conduttore e/o per la scelta tra più conduttori;

per la fase successiva alla scelta del conduttore, prima della redazione e stipula del Contratto di locazione.

ha/nno già concordato con il/i conduttore/i la prestazione di:

**O – Garanzia / Fideiussione / Piano Mutualistico / Pegno, ecc. di un terzo per un importo pari ad almeno 12 mensilità di canoni o, nel caso di Contratto di durata inferiore ai 12 mesi, pari al canone per la sua durata minima.**

\* \* \*

Sulla base dei dati sopra indicati il/i Locatore/i

### CHIEDE / CHIEDONO

a Confabitare Roma di:

rilasciare un **precalcolo** del range di canone pattuibile (nel caso di locazione parziale, inviando la documentazione di cui all'art. 9, comma 3 dell'A.T.);

effettuare i controlli sul contenuto economico e normativo del Contratto (che si invia datato, siglato e firmato, nonché, nel caso di locazione parziale, accompagnato dalla documentazione di cui all'art. 9, comma 3, dell'A.T.) ed **emettere la relativa Attestazione di Rispondenza.**

Il/i Locatore/i, inoltre, **DICHIARA/NO**

- 1) di essere informato/i della compressione dell'autonomia negoziale delle parti meglio chiarita nell'Accordo Territoriale e pertanto della necessità di utilizzo di uno dei 12 Contratti-Tipo in allegato all'A.T.;
- 2) che il Contratto di Locazione riporta/erà il riferimento all'Accordo Territoriale **Prot. QC/2023/84927 del 7/8/2023**, essendo informato/i che in presenza di riferimenti ad A.T. non più in vigore (*ad esempio il vecchio A.T. del 2004, il Prot. QC 7177 del 28/2/2019, quello per Studenti Prot. QC 12683 del 9/4/2019, il Prot. QC 7722 del 5/3/2019*) oppure un A.T. in vigore diverso (*ad esempio il Prot. RA/2023/0044852 del 27/07/2023*) il Contratto **non potrà essere attestato;**
- 3) di essere consapevole/i che le pratiche verranno evase in un tempo stimato tra i 5 ed i 10 giorni lavorativi (in base ai carichi di lavoro del periodo) dall'invio della documentazione completa o in 24 ore se richiesto **in urgenza** a [urgenze@confabitareroma.it](mailto:urgenze@confabitareroma.it), in entrambi i casi previa corresponsione del relativo corrispettivo specifico.

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_<sup>18</sup>

Firma di uno dei richiedenti \_\_\_\_\_

Il presente Modulo è ad uso esclusivo dei tesserati Confabitare.

**La lettura e comprensione delle n. 18 Note a piè di pagina è considerata essenziale per la corretta compilazione.**

Compilare su file (**non a penna**), stampare, apporre firma autografa, scansionare in PDF (non "fotografare") e trasmettere via e-mail, **unitamente alla Ricevuta di pagamento del corrispettivo specifico.**

Nel caso in cui si stia chiedendo l'Attestazione, qualora il Contratto all'esito dei controlli dovesse risultare non attestabile, Confabitare effettuerà la **restituzione del corrispettivo relativo all'Attestazione.**

<sup>16</sup> È fondamentale consultare il Prontuario <https://moduli.confabitareroma.it/ProntuarioTransitorio>, nonché verificare eventuali fattispecie di cui all'art. 18 dell'Accordo Territoriale, che richiedono un'Attestazione Bilaterale.

<sup>17</sup> Verificare (anche per durata minima inferiore ai 24 mesi) eventuali fattispecie di cui all'art. 28 dell'Accordo Territoriale, che richiedono un'Attestazione Bilaterale.

<sup>18</sup> Nel caso in cui si stia chiedendo l'Attestazione (e quindi il Contratto è stato già sottoscritto) la data dell'Istanza non può essere antecedente a quella di sottoscrizione del Contratto.