

## 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 VIGENTE**

**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 e 2 co. 8** (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, **PER I SOLI CASI DI CONTRATTO PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE o PER STUDENTI RENDE /RENDONO SPECIFICA DICHIARAZIONE DELL'ESISTENZA DEI SEGUENTI ELEMENTI OGGETTIVI, DATI E CARATTERISTICHE DELL'ALLOGGIO SITO IN**

\_\_\_\_\_ Comune \_\_\_\_\_ Indirizzo e CAP  
in edificio Condominiale Non Condominiale (unica proprietà, comunione, edificio unifamiliare)  
avente i seguenti estremi di identificazione al N.C.E.U.  
Fg. Part. Sub. Cat.<sup>3</sup> R.C.

### SUPERFICI CALPESTABILI<sup>4</sup>

Superficie <u>calpestabile</u> 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.
Posti auto coperti o scoperti ad uso non esclusivo (max. 25 mq.)	= 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.

Se si tratta di Contratto Transitorio, non compilare la tabella precedente né quella successiva con i 30 parametri, bensì andare direttamente in ultima pagina, al terzo punto di "CHIEDE/CHIEDONO"-

<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/7 non vincolato barrare anche il Parametro I a pag. 3. Se A/1, A/8 o A/9 barrare anche il Parametro L a pag. 3.

<sup>4</sup> **ATTENZIONE:** per "superficie calpestabile" si intende la **Superficie Utile Netta**, misurata **al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne** e, se non conosciuta, può essere calcolata da un tecnico. Non coincide con la Superficie Catastale indicata nella Visura, né ovviamente con la Superficie Commerciale.

Nel caso di **locazione parziale**, indicare (separatamente) **le superfici calpestabili di ogni singola parte dell'alloggio e dei suoi accessori e pertinenze** e allegare alla presente Istanza la documentazione come indicata nell'art. 9, comma 3, dell'Accordo Territoriale.

Se però la porzione locata è "**funzionalmente autonoma**" rispetto all'intero (ingresso indipendente, angolo cottura o cucina propri, propri servizi igienici, vani accessori propri) indicare nella Tabella le superfici calpestabili della **sola porzione funzionalmente autonoma**.

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.

## CARATTERISTICHE ESSENZIALI<sup>5</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>6</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>5</sup> Se manca anche solo una delle seguenti 4 caratteristiche si ha l'attribuzione automatica in Fascia A.

<sup>6</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>7</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 nel raggio di 400 m. (5 minuti a piedi)<sup>8</sup> da una fermata di Trasporto Pubblico Locale su gomma o su ferro

### ULTERIORI CARATTERISTICHE

- A – Completamente Arredato**      **B – Seminterrato**<sup>9</sup>      **C – Oltre il 3° piano, senza ascensore**      **D – Attico**<sup>10</sup>
- E1 – Interventi Ecobonus o Superecobonus di una tipologia**<sup>11</sup>      **E2 – Interventi Ecobonus o Superecobonus di 2 o più tipologie**
- F – Interventi Sisma-Bonus**      **G - Classe Energetica**<sup>12</sup>      **D, E, F**  
**A, A1, A2, A3, A4**      **B, C**

<b>Contratto per Esigenze Abitative Ordinarie</b>		
<b>H – Di Durata superiore alla minima</b>	<b>4 anni + 2</b>	<b>I – Villino (Cat. A7) non vincolato</b> L. 1089/39
	<b>5 anni + 2</b>	
	<b>6 o più anni + 2</b>	
		<b>L – Immobile vincolato</b> ai sensi L. 1089/39 o di Categoria <b>A1, A8 o A9</b>
<b>N – Contratto per Studenti</b> <sup>13</sup>		<b>di Durata minima tra 24 e 35 mesi</b>
		<b>di Durata minima 36 mesi</b>

<sup>7</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>8</sup> Per l’accertamento della distanza si può usare, a titolo di esempio, la risorsa web Stimatrix forMaps® (funzione “POI”) o strumenti similari.

<sup>9</sup> Si intende Alloggio con piano di calpestio al di sotto del piano stradale in misura prevalente o apprezzabile.

<sup>10</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>11</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>12</sup> Se l’alloggio è in Classe G, non va apposto alcun check in questo punto.

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. da parte di un soggetto 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:

trattandosi di locazione per **Esigenze Abitative Ordinarie** o per **Studenti**, 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.); trattandosi di locazione per **Esigenze Abitative Ordinarie** o per **Studenti**, di 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**;

trattandosi di **locazione Transitoria**, di effettuare i controlli sul contenuto **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.) e sulla documentazione giustificativa dell'esigenza transitoria, allegata, nonché 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 degli 8 Contratti-Tipo in allegato all'A.T.;
- 2) che il Contratto di Locazione riporta/erà il riferimento all'Accordo Territoriale, con il suo Protocollo, essendo informato/i che in presenza di riferimenti ad A.T. differenti 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.

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ 13

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

Il presente Modulo è ad uso esclusivo dei tesserati Confabitare.

**La lettura e comprensione delle n. 14 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>13</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>14</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.