

SCHEMA ATTO D'OBBLIGO (¹)

Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI VINCOLO LOCATIZIO

per la locazione a termine di alloggi a CANONE CALMIERATO PER L'EDILIZIA SOCIALE a sensi art.3-ter della legge Regione Lazio 11 agosto 2009 n.21/2009 e successive modifiche ed integrazioni (HOUSING SOCIALE);
da parte della "Società _____" /da parte del Signor _____ per "alloggi riservati" ad edilizia residenziale sociale con canone calmierato nel comune di _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____ nel mio studio.

Innanzitutto a me _____ Notaio in _____ con studio in Via _____, n. _____ iscritto nel Collegio Notarile di _____ ricompreso nell'ambito Territoriale del Distretto della Corte d'Appello di _____, interviene al presente atto a mezzo di rappresentante infraindicato la//:

L'IMPRESA

con sede legale in _____ Via _____, con iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero _____ capitale sociale Euro _____ interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "_____ " ovvero Società), in persona di _____ domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ e legale rappresentante della società, in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale/abilitato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del _____ che in estratto autentico si allega a quest'atto come in appresso indicato./

LA PERSONA FISICA

Signor _____ nato a _____ il _____ domiciliato a _____ in Via _____ codice fiscale _____, il quale dichiara di essere coniugato in regime di _____./

Detto Comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, che interviene in rappresentanza come sopra specificato// mi richiede di far constare con il presente atto quanto segue.

PREMESSO CHE:

- la società " _____ " / il signor _____ ha presentato richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire/ ha presentato D.I.A. Prot n. _____, al comune di _____, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A", per la realizzazione di un intervento edilizio consentito ai sensi dell'art.3-ter, comma 1°, 3°, 4° ed 8° della Legge Regione Lazio 11 agosto 2009 n.21 e successive modifiche e integrazioni, per una complessiva superficie di mq. _____ (metri quadrati _____), relativamente ad immobile/i pervenuto/i alla Società _____ " _____ " / al Signor _____ / in forza dell'atto a rogito del Notaio _____ di _____ rep.n. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ serie _____ e trascritto il _____ al n. _____ di formalità;

¹ Allegato modificato dall'articolo 5, comma 1, del R.R. 18 settembre 2026, n. 16, pubblicato sul BURL 22 settembre 2026, n. 76. Allegato già modificato dall'articolo 9 del R.R. 20 maggio 2026 n. 8, pubblicato sul BURL 21 maggio 2026, n. 41. Allegato precedentemente modificato dal R.R. 27 marzo 2015 n. 2, pubblicato sul BURL 31 marzo 2015, n.26.

- ai sensi dell'art.3-ter della citata Legge Regione Lazio 11 agosto 2009 n.21/2009 e successive modifiche e integrazioni, l'intervento edilizio è subordinato a riservare una quota della superficie complessiva dell'intervento alla locazione con canone calmierato per l'Edilizia Sociale *"in misura stabilita in relazione all'intervento da realizzare"* secondo quanto definito dalla Giunta Regionale con Regolamento di attuazione e integrazione approvato con DGR n. _____ del _____, di seguito per brevità *"Regolamento"*;
- tale "Regolamento" prevede che *"i vincoli e gli obblighi stabiliti dal presente regolamento, devono essere oggetto di apposito atto d'obbligo, redatto in conformità allo schema allegato al presente regolamento, da trascrivere presso la Conservatoria dei registri immobiliari, a cura e spese del titolare dell'intervento"*;
- la suddetta quota di superficie da riservare alla locazione a canone calmierato è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dall'articolo 9) del "Regolamento" cui si rinvia e che alla domanda del Permesso di costruire è stata allegata la prevista scheda tecnica sulla quale sono specificati gli alloggi a tal fine *"riservati"*;
- la quota di superficie da riservare alla locazione a canone calmierato, ai sensi e nelle percentuali previste dell'art. 3-ter della Legge Regione Lazio 11 agosto 2009 n.21/2009 e successive modifiche e integrazioni, può essere reperita nel medesimo territorio comunale in altri edifici ad uso residenziale mediante alloggi già realizzati o in corso di realizzazione;
- i suddetti alloggi *"riservati"* sono individuati nella planimetria che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e che si allega al medesimo sotto la lettera "B", con loro pertinenze e accessori; più in particolare gli alloggi e relative pertinenze *"riservati"* ed interessati al vincolo locatizio sono i seguenti:

UNITA' IMMOBILIARI "RISERVATE" OGGETTO DI VINCOLO

facenti parte dell'intervento in applicazione dell'art. 3 ter della l.r. n. 21/2009 e s.m.i. realizzato nel territorio di Roma Capitale/nel Comune di _____/, località _____, Via _____;

Nel fabbricato "____" a destinazione residenziale composto da _____ corpi scala "____", "____" e "____" sono vincolati numero _____ (_____) appartamenti e relativi accessori (cantine/soffitte/boxes/posti auto) costituenti porzione dell'edificio stesso (restando espressamente escluse tutte le restanti unità immobiliari) e più precisamente sono soggetti a vincolo locatizio:

- a) numero _____ (_____) appartamenti del corpo scala "____" articolati nei diversi piani e variamente composti;
e precisamente:
- appartamento int.n. _____ (_____) sito al piano _____ della scala _____;
- b) numero _____ (_____) appartamenti del corpo scala "____" articolati nei diversi piani e variamente composti;
e precisamente:
- appartamento int.n. _____ (_____) sito al piano _____ della scala _____;
- c) numero _____ (_____) boxes per auto siti nell'autorimessa comune sottostante il fabbricato, distinti rispettivamente con i numeri sotto indicati, e distribuiti come segue:
- box auto n. _____ (_____) ;
- d) numero _____ (_____) posti per auto siti nell'autorimessa comune sottostante il fabbricato, distinti rispettivamente con i numeri sotto indicati, e distribuiti come segue:
- posto auto n. _____ (_____) ;
- e) numero _____ (_____) cantine poste al piano scantinato sottostante il fabbricato, distinte rispettivamente con i numeri sotto indicati, e distribuiti come segue:
- cantina n. _____ (_____) ;

- f) numero ____ (_____) soffitte poste al piano delle coperture del descritto fabbricato, distinte rispettivamente con i numeri sotto indicati, e distribuite come segue:
- soffitta n. ____ (_____);

CIO' PREMESSO

ART.1) – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale di quest'atto.

ART.2) – CONSENSO

Volendo la "Società _____" /il Signor _____ uniformarsi a quanto prescritto dalla Regione Lazio ai sensi della Legge Regionale 11 agosto 2009, n.21, e successive modifiche ed integrazioni e del relativo "Regolamento", con questo atto per sé, successori ed aventi causa, a mezzo del proprio rappresentante sopraindicato//, SI IMPEGNA IRREVOCABILMENTE nei confronti della Regione Lazio e del comune di _____ a "riservare" gli alloggi ed accessori descritti nelle premesse alla locazione con "canone calmierato" per l'Edilizia Sociale, nel rispetto delle citate disposizioni normative e regolamentari, alle condizioni e con le modalità dettate dagli articoli seguenti.

ART.3) - DESTINAZIONE DEGLI ALLOGGI RISERVATI – DURATA

3.1) Gli alloggi "riservati" e relative pertinenze indicati in premessa, la cui descrizione ivi fatta deve intendersi come qui integralmente riportata, sono destinati alla locazione con "canone calmierato" per l'Edilizia Sociale (cd. "Housing Sociale"). È fatta salva la possibilità di alienare o cedere gli alloggi alle condizioni e con le modalità di cui al successivo art. 7.

3.2) Tutte le altre unità immobiliari facenti parte dell'intervento non espressamente indicate nelle premesse come "riservate", sono esenti dal vincolo locatizio.

ART.4) - DESTINATARI DEGLI ALLOGGI RISERVATI

4.1) Gli alloggi dovranno essere concessi in locazione a soggetti di cui agli articoli 3 e 4 del "Regolamento".

4.2) Ai fini del requisito della "impossidenza", del concetto di "nucleo familiare" e del limite del "reddito" si fa espresso rinvio alla normativa nazionale e regionale vigente.

4.3) L'individuazione in concreto del singolo conduttore interessato dovrà avvenire con le modalità e nei termini previsti dall'articolo 5 (Procedura e termini per l'individuazione dei conduttori) del "Regolamento".

4.4) Le citate disposizioni trovano applicazione anche per le locazioni successive al primo contratto stipulato.

ART.5) - CONTRATTO DI LOCAZIONE

5.1) I contratti di locazione saranno stipulati in conformità a quanto stabilito dall'articolo 2 comma 3 della Legge n. 431/1998 e dovranno essere assoggettati a registrazione, laddove prescritto, nel rispetto della legislazione vigente tempo per tempo. Laddove il proprietario degli alloggi sia un soggetto o ente pubblico può assolvere l'obbligo della locazione anche mediante provvedimento di concessione in luogo del contratto di locazione. ⁽²⁾

5.2) Potranno essere stipulati contratti di locazione di natura transitoria ai sensi dell'articolo 5 della Legge n. 431/1998 e successive modifiche a favore di studenti universitari fuori sede nonché stagisti, borsisti, ricercatori partecipanti a corsi di formazione o master; per tali contratti ed ai fini dell'idonea garanzia circa il pagamento del canone da parte del conduttore, il locatore può richiedere che intervenga nel contratto di locazione altro soggetto, anche non legato da vincoli di parentela con il conduttore.

5.3) Il conduttore non potrà sublocare neppure parzialmente l'unità immobiliare a lui locata, né concederla in godimento a qualsiasi titolo né cedere a terzi il contratto o la sua posizione contrattuale, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso.

5.4) Il recesso e l'inadempimento del conduttore, nonché la successione nel contratto di locazione, sono disciplinati dagli articoli 4, 5 e 6 della Legge 392/1978.

5.5) Scaduto il contratto di locazione, ove il conduttore non ne abbia acquisito la proprietà ai sensi del successivo art. 7, l'alloggio riservato deve essere locato alle stesse condizioni e con le stesse procedure previste dal "Regolamento" e dal presente atto d'obbligo fino al compimento del periodo di cui all'articolo 2 del "Regolamento".

ART.6) - DETERMINAZIONE DEL CANONE CALMIERATO

6.1) Il canone mensile di locazione è determinato, secondo quanto previsto nell'articolo 6 (Criteri per la determinazione del canone calmierato) del r.r. n.18/2012, con riferimento alla data della sua approvazione; tale canone non può essere superiore a euro 8,00 a metro quadrato, oltre l' Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) di legge se dovuta, per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale e di euro 7,00 a metro quadrato, oltre l'IVA di legge se dovuta, per gli altri comuni della Regione Lazio. Per il computo della superficie oggetto di locazione si applica l'articolo 6, comma 2, del r.r. n.18/2012. Qualora gli alloggi siano acquisiti da un ente pubblico, ai sensi dell'articolo 8, comma 3 lettera b bis), del r.r. 18/2012, che intenda adibirli, per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, all'uso abitativo del proprio personale, la concessione in uso dell'alloggio può essere a titolo gratuito, in conformità a quanto previsto dall'articolo 6, comma 2 bis, del medesimo regolamento. ⁽³⁾

6.2) Per ulteriori aspetti ed elementi attinenti alla misura del canone locatizio si fa espresso rinvio e riferimento all'Accordo Territoriale di cui al comma 3 dell'art.2 della Legge 9 dicembre 1998 n.431 depositato presso /il Municipio di Roma Capitale /il Comune.

² Punto modificato dall'articolo 5, comma 1, lettera a) del R.R. 18 settembre 2026, n. 16, pubblicato sul BURL 22 settembre 2026, n. 76.

³ Punto modificato dall'articolo 5, comma 1, lettera b) e lettera c) del R.R. 18 settembre 2026, n. 16, pubblicato sul BURL 22 settembre 2026, n. 76. Punto già sostituito dall'articolo 9, comma 1, lettera a) del R.R. 20 maggio 2026 n. 8, pubblicato sul BURL 21 maggio 2026, n. 41.

6.3) Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

6.4) In aggiunta al canone di locazione, sono a carico del conduttore gli oneri dovuti per legge, gli oneri accessori di cui all'allegato "G" al D.M. 30 dicembre 2002, le spese relative ai servizi condominiali ed alla manutenzione ordinaria, il deposito cauzionale.

ART.7) - ALIENAZIONE DEGLI "ALLOGGI RISERVATI"

7.1) Alla scadenza del termine di cui all'art. 3 ter, comma 1 bis della legge regionale n. 21/2009 l'alloggio con le relative pertinenze potrà essere alienato. È riconosciuto al locatario il diritto di prelazione sulla vendita, da esercitarsi nei modi e termini di cui all'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

7.2) Il prezzo di vendita dell'alloggio, alla scadenza del termine previsto nell'articolo 2 del r.r. n.18/2012, non può essere superiore alle quotazioni OMI, mediate tra il valore massimo e il valore medio del semestre antecedente il trasferimento di proprietà, maggiorate dell'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, calcolato dalla data di ritiro del permesso di costruire alla data dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio, e non inferiore a quello determinato dalla Giunta regionale con la deliberazione assunta ai sensi dell'articolo 3 ter, comma 1 bis 1, della l.r. 21/2009.
(⁴)

7.3) Il proprietario può, al prezzo di vendita previsto nel punto 7.2, anche prima della scadenza del termine ivi fissato, alienare in blocco o in modo frazionato ovvero conferire in gestione gli alloggi riservati ad un fondo immobiliare o ad altro soggetto, privato o pubblico. Resta fermo, in tal caso, in capo all'acquirente o al gestore degli alloggi a canone calmierato l'obbligo di rispettare i prezzi massimi di locazione e vendita fissati dal regolamento. Alle medesime condizioni di cui al primo capoverso, il proprietario può altresì alienare gli alloggi a soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 3 del regolamento, inclusi i giovani di età fino a 35 anni; tali acquirenti sono assoggettati al vincolo di residenzialità e inalienabilità dell'alloggio fino alla scadenza del termine previsto nell'articolo 2 del regolamento, fatti salvi i casi di difficoltà economiche dei nuclei e di quanto previsto dalla Deliberazione Giunta Regionale 26/11/2019 n. 877 (Revoca Deliberazione di Giunta regionale 15 novembre 1994, n. 8985. Nuovi criteri di attuazione dell'art. 20 della legge n. 179/92, così come modificato dall' art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85 - "Autorizzazione alla vendita e alla locazione da parte dell'assegnatario o dell'acquirente di alloggi"). Gravano, altresì, sugli acquirenti o sui gestori di cui al presente punto gli ulteriori vincoli e condizioni previsti dal regolamento e dal presente atto d'obbligo. Quest'ultimo dovrà essere allegato al contratto di vendita o all'atto per il cui tramite si conferisce la gestione degli immobili per costituirne parte integrante. (⁵)

7.4) Decorso almeno sette anni dall'inizio della locazione, l'alloggio può essere alienato al conduttore, che ne faccia espressa richiesta, purché non sia titolare di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nel comune in cui è localizzato l'alloggio oggetto del contratto di locazione. Il prezzo di vendita non può essere superiore al 70 per cento delle quotazioni OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà, mediate tra il valore massimo e il valore medio, calcolato dalla data di ritiro del permesso di costruire alla data dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio; per gli anni successivi al settimo e fino al raggiungimento del quindicesimo anno, il prezzo di vendita aumenta proporzionalmente al periodo residuo di vincolo alla locazione a canone calmierato fino a risultare pari a quello previsto nel punto 7.2. Le eventuali alienazioni successive nell'arco dei quindici anni dalla originaria sottoscrizione del contratto di

⁴ Punto sostituito dall'articolo 9, comma 1, lettera b), paragrafo 1 del R.R. 20 maggio 2026 n. 8, pubblicato sul BURL 21 maggio 2026, n. 41.

⁵ Punto sostituito dall'articolo 5, comma 1, lettera d) del R.R. 18 settembre 2026, n. 16, pubblicato sul BURL 22 settembre 2026, n. 76.

locazione possono essere stipulate solo con soggetti che abbiano i requisiti previsti nell'articolo 3 del r.r. n 18/2012, a un prezzo di vendita determinato con le modalità previste nel punto 7.2. Alla scadenza dei quindici anni, il prezzo di vendita dell'alloggio è determinato con le modalità previste nel punto 7.2. Alla scadenza del vincolo dei quindici anni, come previsto nell'articolo 2 del r.r. n. 18/2012, il prezzo di vendita dell'alloggio non può comunque essere superiore alle quotazioni medie OMI del semestre antecedente il trasferimento di proprietà. ⁽⁶⁾

7.4 bis) Il prezzo di alienazione degli immobili di categoria catastale "A/4 – Abitazioni di tipo popolare" e "A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare" non può essere superiore, in mancanza delle quotazioni OMI, rispettivamente, al 70 per cento e al 60 per cento della quotazione minima OMI relativa alla categoria catastale "A/3 – Abitazioni di tipo economico" del semestre antecedente al trasferimento della proprietà. ⁽⁷⁾

ART.8) – TRASCRIZIONE

Le obbligazioni assunte con il presente atto, da trascriversi presso la competente Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma _____, laddove consentita dalla normativa vigente tempo per tempo, a favore della REGIONE LAZIO e del Comune di _____ ed a carico della "Società _____" sopradetta/del Signor sopradetto/, con ampio esonero da responsabilità per il Direttore del Servizio di Pubblicità Immobiliare, le dette abitazioni non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare della Regione Lazio e del comune di _____

In caso di rifiuto da parte della competente Agenzia del Territorio di eseguire la richiesta formalità di trascrizione, in luogo del duplo della nota di trascrizione dovrà esser prodotto a Roma Capitale documento da cui risulti il relativo rifiuto scritto.

Le spese di quest'atto ed ogni altra inerente e conseguente, anche per la sua registrazione e trascrizione, sono a carico dell'Impresa / del Signor.

ART.9) SANZIONI

In caso di inosservanza rispetto agli obblighi contenuti nella legge regionale 21/2009 e nel "Regolamento" il proprietario è soggetto alle sanzioni previste dall'art. 11 ter dello stesso "Regolamento".

IMPRESA:

Si allega inoltre in estratto autentico sotto la lettera "C" la delibera del Consiglio di Amministrazione della "società _____"

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà del comparente.

Il presente atto scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici ai sensi di legge sotto la mia direzione ed in parte a mano da me Notaio, viene da me letto al comparente che da me interpellato lo conferma ed approva e lo sottoscrive essendo le ore _____

Occupi di fogli _____, pagine _____

⁶ Punto sostituito dall'articolo 9, comma 1, lettera b), paragrafo 2 del R.R. 20 maggio 2026 n. 8, pubblicato sul BURL 21 maggio 2026, n. 41

⁷ Punto aggiunto dall'articolo 5, comma 1, lettera e) del R.R. 18 settembre 2026, n. 16, pubblicato sul BURL 22 settembre 2026, n. 76.