

# COMUNE DI VERCELLI

## ACCORDO TERRITORIALE IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 E DEL D.M. 30.12.2002

Fra le seguenti organizzazioni:

APE - in persona del Presidente Avv. Elena Boccadoro

APPC - in persona del Presidente Dott.ssa Valentina Cellamaro

UPPI - in persona del Presidente Provinciale Geom. Silvio Cinque, nonché del Segretario Provinciale Avv. Anna Maria Casalone

E

SICET - in persona del Segretario del Piemonte Orientale Sig. Manco Gerardo e del Responsabile Territoriale Sig.ra Rosalba Rizzo

SUNIA - in persona del Segretario Piemonte Nord-Est Sig. Armando Valmachino e del Segretario Provinciale Sig. Lorenzo Amisani

UNIAT in persona del Segretario Provinciale Sig. Paolo Francese

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori amministrativi del Comune di Vercelli.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Vercelli di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul territorio.

Con il contributo del Presidente del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli Lucia Ruzzante.

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali.

Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 30.12.2002, si conviene e stipula quanto infra.

The bottom of the document features several handwritten signatures. On the left side, there are three signatures, including one that appears to be 'Anna Maria Casalone'. In the center, there is a signature that looks like 'Manco Gerardo'. On the right side, there are four signatures, including one that clearly reads 'Anna Maria Casalone' and another that appears to be 'Paolo Francese'. The signatures are written in black ink on a white background.

**CAPITOLO I**  
**CONTRATTI AGEVOLATI**  
(art. 2 comma 3, L. 431/98 e DM 30.12.2002)

**A) CIRCA LE AREE:**

A-1) Si individuano le seguenti aree:

1. area 1 Centro
2. area 2 Semicentro
3. area 3 Periferia

aventi caratteristiche omogenee:

per valori di mercato;

per dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);

per tipi edilizia, come meglio delimitate in elaborato cartografico che si allega come parte integrante del presente accordo (Allegato 1).

A-2) All'interno delle suddette aree omogenee non si ravvisa la necessità e l'opportunità di evidenziare zone di particolare pregio o degrado.

**B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

B-1) Convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia allegata, i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro annuali per ogni metro quadro utile, come da tabella riepilogativa (con relative sub-fasce per ogni area) che si allega come parte integrante al presente (Allegato 3).

Tali valori sono stati determinati, anche fatte – per quanto occorrere possa – le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità, su piazza, dei valori locativi;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti

*Handwritten notes on the left margin:*  
John Cam  
John  
John

*Handwritten signatures at the bottom of the page.*

contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del "secondo canale" (previsto all'art. 2, comma 3, legge 431/98);

- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma, individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

B-2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali, ai sensi del presente accordo, potrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. L'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

B-3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro annuali per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

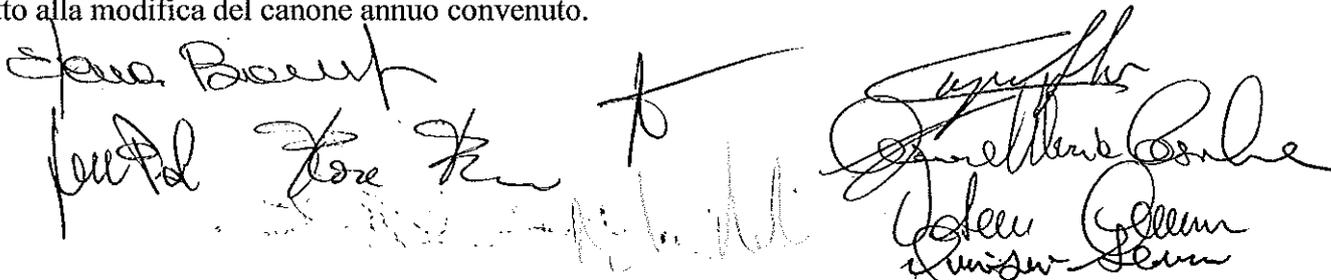
B-4) Qualora le parti abbiano concordato un canone inferiore a quello derivante dall'applicazione dei conteggi di cui all'accordo valido per il Comune di Vercelli, sarà applicabile comunque il minor canone concordato fra le parti.

### C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto occorrere possa, il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni, al 80% i metri relativi ai box e al 25% i metri relativi alle cantine, soffitte, balconi, terrazzi, casseri.

Misurazioni nette da muri.

C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto, nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quella indicata in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.



The bottom of the document features several handwritten signatures in black ink. On the left, there are three distinct signatures. In the center, there is a large, stylized signature that appears to be 'P. P. P.'. On the right, there are two more signatures, one of which is quite large and complex, possibly reading 'Giuseppe...'. The signatures are written over the bottom portion of the text.

**D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE:**

D-1) Convengono di prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire durate contrattuali superiori a quella fissata dalla legge (vedesi Allegato 3).

**E) CIRCA LE RIPARTIZIONI:**

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella "Oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente (Allegato 4).

**F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:**

F-1) Convengono di adottare il contratto tipo sulla base del modello allegato (Allegato 6).

**CAPITOLO II  
CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI  
(art. 5 comma 1, della Legge 431/98 e DM 30.12.2002)**

Premesso:

che la legge 9 dicembre 1998 n. 431 (in particolare l'articolo 5), come attuata dal D.M. 30.12.2002 e successive modifiche prevede:

- che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria, di cui all'art. 5 comma 1, della legge 9/12/98 n. 431, abbiano durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi;
- che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuare nella contrattazione territoriale tra le Organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

**A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:**

A-1) Individuano, anche considerando le esigenze, usi, consuetudini locali delle quali – si specifica – è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti come da seguente elenco delle varie fattispecie:

*Spec. P. 1998*  
*Can*  
*Blau*  
*per Tot*  
*Mh*

*[Handwritten signatures]*

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire l'immobile a seguito di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio e/o convivenza;
- Matrimonio dei figli;
- Separazione propria o dei figli;
- Rientro dall'estero;
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale.

A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- Trasferimento momentaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;
- Per esigenze di ricerca, di studio e mediche.

A-4) Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore, i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza del termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dall'art. 2 comma 3, della legge 9/12/98 n. 431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

A-5) Si dà atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

*[Handwritten signatures and initials]*

**B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:**

B-1) Convengono di adottare il contratto tipo, sulla base del modello allegato e comunque sulla base degli elementi e condizioni ugualmente previsti dal detto DM. Si allega il contratto tipo al presente (allegato 7). Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, nonché una clausola che faccia riferimento alle reciproche autorizzazioni ai sensi del D. Lgs. 196/2003.

B-2) Qualora le parti abbiano concordato un canone inferiore a quello derivante dall'applicazione dei conteggi di cui all'accordo valido per il Comune di Vercelli, sarà applicabile comunque il minor canone concordato fra le parti.

**C) CIRCA LE AREE:**

C-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo 1 (allegato 1).

**D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo 1 (allegato 3), con valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative sub-fasce. Si precisa che la fascia del canone di locazione deve intendersi quella dell'Allegato 3 con durata 3+2.

D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro ad anno per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 10% qualora l'immobile sia inferiore o uguale a 50 metri quadri utili. Il valore sarà aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto e del 30% qualora sia completamente arredato.

**E) CIRCA LE RIPARTIZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:**

E-1) Richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "Oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente (Allegato 4).

*Handwritten signatures and notes:*  
A vertical note on the left side of the page reads: "Per il Comune di Vercelli".  
At the bottom of the page, there are several handwritten signatures in black ink.

**F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:**

F-1) Si richiama integralmente quanto esposto al Capitolo I.

**CAPITOLO III**

**LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA**

Convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una commissione stragiudiziale formata, quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di presidente – sulla base della scelta dei due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'autorità giudiziaria.

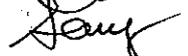
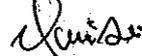
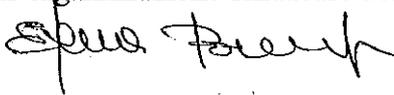
In caso di variazione annuale in diminuzione o in aumento dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto la parte interessata potrà adire una commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopraindicati, la quale determinerà nel termine di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione. La commissione, prima della decisione della nuova determinazione del canone, non può sospendere il pagamento del canone pattuito dalle parti.

La Commissione conciliatrice sarà regolata in via di massima come da allegato (allegato 2).

**CAPITOLO IV**

**ACCORDI CON ALTRI ENTI**

Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc. i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra proprietà, assistita – a sua richiesta – dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei



conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatari degli accordi nazionali e/o territoriali.

Per gli enti previdenziali pubblici si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo n. 104/96; i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.

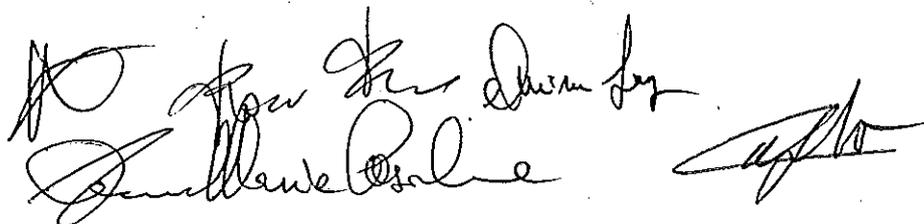
Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in euro per metro quadro utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

## CAPITOLO V REVISIONE ACCORDO

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta il 30.12.2002 e potrà di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione e quando lo si ritenga necessario.

Il Comune si impegna a monitorare l'andamento dei contratti a canone concordato e a rivedersi entro sei mesi dalla stipula del presente Accordo per valutare eventuali modifiche dell'aliquota IMU.

*foram...  
Ubu Com  
Spiva Pr...*



**CAPITOLO VI**  
**REVISIONE CANONI**

Le Associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quelle in atto al momento della firma del presente accordo su iniziativa anche di una delle parti le stesse si convocheranno 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.

**SI ALLEGANO COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACCORDO TERRITORIALE:**

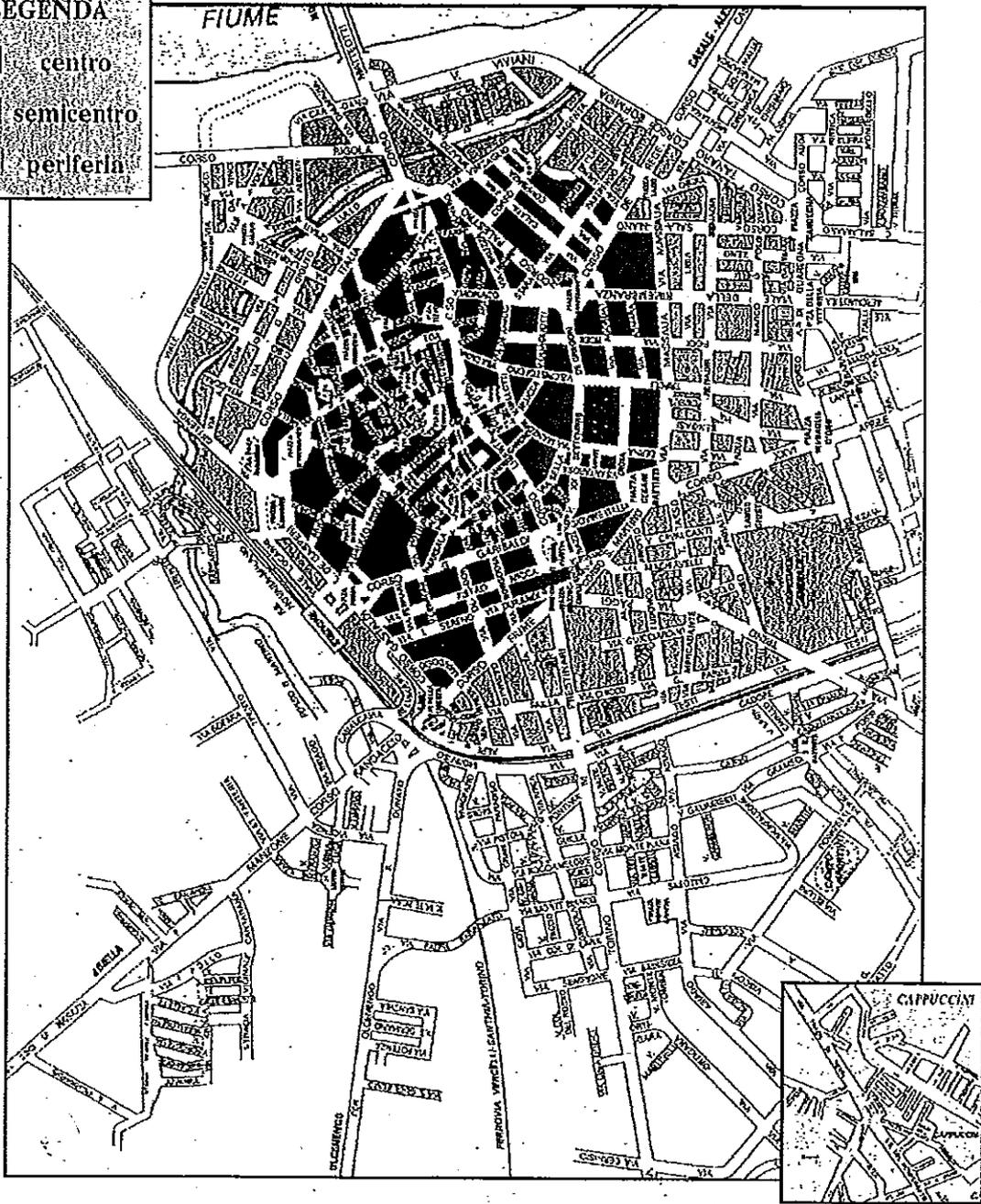
- Allegato 1     Cartografia con individuazione delle aree omogenee
- Allegato 2     Domanda di conciliazione
- Allegato 3     Tabella riepilogativa (per ogni area) dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro annui per ogni metro quadro utile
- Allegato 4     Tabella ripartizione oneri accessori
- Allegato 5     Dichiarazione di congruità
- Allegato 6     Contratto tipo
- Allegato 7     Contratto tipo per contratti transitori

The image shows several handwritten signatures in black ink. The signatures are arranged in a vertical column on the right side of the page. The top signature is the most prominent and appears to be a stylized name. Below it are several other signatures, some of which are more legible than others. The signatures are written in a cursive style. There are also some faint, illegible markings and a signature on the left side of the page.

Allegato 1

**LEGENDA**

- centro
- semicentro
- periferia



*fine-med*

*John Dean*

*perfect*

*for the*

*Die Maria*

*[Signature]*

## Allegato 2

### DOMANDA DI CONCILIAZIONE

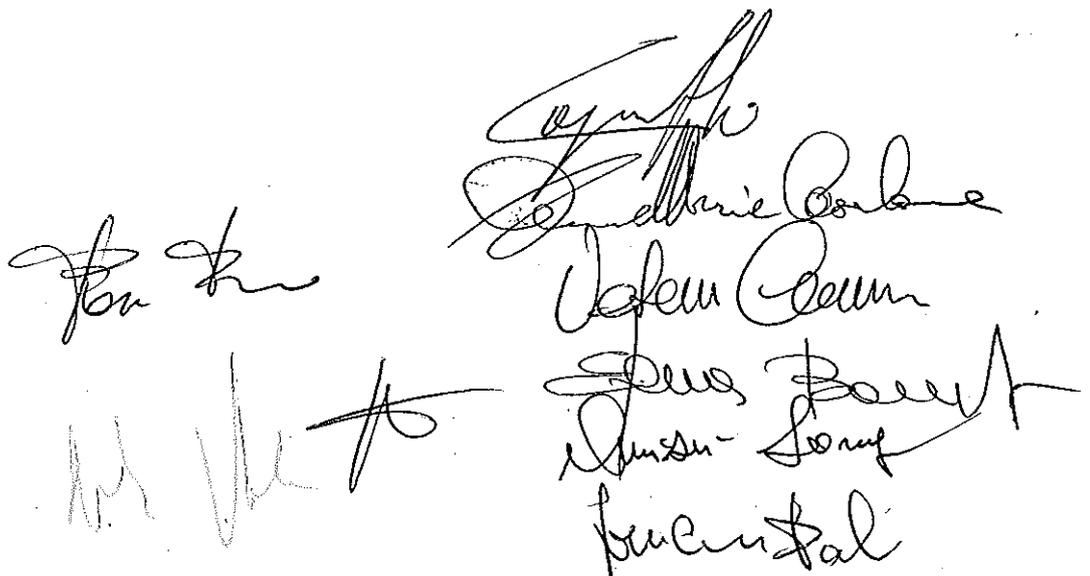
Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, attraverso la propria Associazione.

L'istanza deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'associazione di cui dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di conciliazione. L'istanza deve essere spedita tramite raccomandata con ricevuta di ritorno all'altra parte. Quest'ultima, qualora sia disponibile ad accettare il tentativo di conciliazione dovrà far conoscere all'altra parte entro 10 giorni l'associazione da cui vuol farsi rappresentare. La prima riunione della commissione di conciliazione sarà convocata entro i 10 giorni successivi e le parti decideranno la sede che sarà, di norma, alternativamente presso le sedi delle associazioni della proprietà e dell'inquilinato firmatarie il presente accordo territoriale.

I rappresentanti delle Associazioni incaricati si riuniranno il giorno stabilito alla presenza delle parti. Esaminato il contenzioso aggiorneranno, se del caso, la seduta per l'esame di eventuali perizie e per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti che ha natura di scrittura privata. Del verbale di conciliazione è fornita copia alle parti.

Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione, quando prevista dalla legge, del verbale di conciliazione sono a carico di ciascuna delle parti in egual misura.



The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left side, there are two distinct signatures. On the right side, there is a vertical column of five signatures. The top signature on the right is the most prominent and appears to be a name like 'Gabriele Corbelli'. Below it are four more signatures, some of which are less legible but appear to be names like 'Viktor Baum', 'Dino Borelli', 'Dino Sordi', and 'Pierluigi'.

**Allegato 3**

PARTICOLARI DOTAZIONE DELL'ALLOGGIO	
1.	Presenza di autorimessa o posto macchina coperto
2.	Presenza di cantina o soffitta
3.	Presenza di infissi con doppi vetri
4.	Presenza di impianto di riscaldamento
5.	Ulteriore dotazione nel caso che l'impianto di riscaldamento sia autonomo o con contabilizzatore di calore
6.	Presenza di autorimessa o posto macchina coperto oltre il primo
7.	Presenza di doppi servizi
8.	Presenza di allacciamento alla rete del gas
9.	Presenza di porta blindata
10.	Comodità di salita (presenza di ascensore per unità oltre il secondo piano)
11.	Presenza di area verde di pertinenza del condominio
12.	Presenza di posto macchina scoperto
13.	Presenza impianto di condizionamento

**TABELLA DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSE IN EURO ANNUALI AL METRO QUADRO UTILE**

	SEI ELEMENTI		QUATTRO ELEMENTI		TRE ELEMENTI	
	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN
<b>CENTRO</b>						
DURATA CONTRATTO						
6+2	74,00	63,00	63,00	48,00	48,00	36,00
5+2	72,00	61,00	61,00	47,00	47,00	35,00
4+2	70,00	59,00	59,00	46,00	46,00	34,00
3+2	68,00	50,00	57,00	40,00	45,00	30,00
<b>SEMICENTRO</b>						
DURATA CONTRATTO						
6+2	60,00	52,00	52,00	40,00	40,00	33,00
5+2	58,00	50,00	50,00	39,00	39,00	32,00
4+2	56,00	49,00	49,00	38,00	38,00	31,00
3+2	54,00	45,00	48,00	35,00	37,00	27,00
<b>PERIFERIA</b>						
DURATA CONTRATTO						
6+2	53,00	45,00	45,00	39,00	39,00	29,00
5+2	51,00	44,00	44,00	38,00	38,00	28,00
4+2	49,00	43,00	43,00	37,00	37,00	27,00
3+2	48,00	42,00	42,00	30,00	36,00	22,00

Immobili di piccole dimensioni sino a 50 metri quadri utili aumento del valore del canone del 10%.

Immobile arredato solo di cucina e camera da letto aumento del valore del canone del 15%.

Immobile completamente arredato aumento del canone del 30%.

Qualora le parti abbiano concordato un canone inferiore a quello derivante dall'applicazione dei conteggi di cui all'accordo valido per il Comune di Vercelli, sarà applicabile comunque il minor canone concordato fra le parti.

Per i contratti di natura transitoria la fascia di canone di locazione deve considerarsi quella indicata nella durata 3+2.

Oben  
 Cam  
 4+2  
 5+2  
 6+2

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]



### IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

### IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C	

### IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C

### PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C

### PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

### PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Vertical handwritten notes and signatures on the left margin]*

previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

**PULIZIA**

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

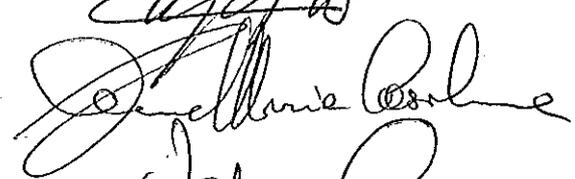
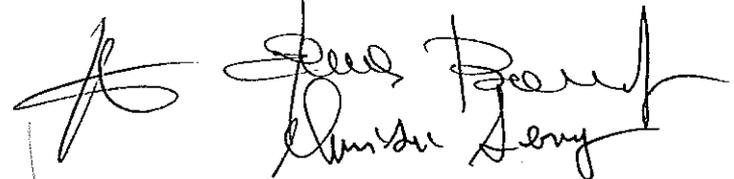
**SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C
--	--	---

**LEGENDA**

L = locatore  
C = conduttore

*(Handwritten signatures and initials)*


**DICHIARAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI  
DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE**

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data .....tra il locatore  
..... e il conduttore .....secondo quanto previsto  
dall'accordo territoriale firmato a Vercelli, in data .....

Il locatore ..... e il conduttore .....  
dichiarano che il canone di locazione pattuito rientra nei parametri previsti dall'accordo territoriale  
depositato presso il Comune in data .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*  
*Handwritten signature*

*Handwritten signature*  
*Handwritten signature*

**LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA  
TIPO DI CONTRATTO**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito  
denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di  
.....) concede in locazione al/ alla sig. (1)  
.....

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3).....

(assistito/ a da (2) .....in persona di ..... ), che  
accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via  
..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre  
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina,  
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) .....  
.....;

dati catastali immobile .....

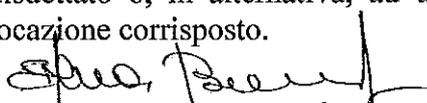
non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

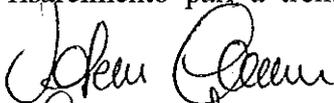
Il locatore ed il conduttore si dichiarano edotti del contenuto delle norme in materia di sicurezza degli impianti e di certificazione energetica degli edifici, con particolare riferimento a obblighi e sanzioni eventuali da tali norme previste. In particolare il locatore consegna al conduttore copia dell'originale in suo possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare abitativa in oggetto e la firma del presente contratto ne costituisce quietanza. Il locatore dichiara che detto Attestato n. .... è stato redatto da certificatore iscritto nell'elenco regionale previsto dall'art. 6 L.R. 13/2007.

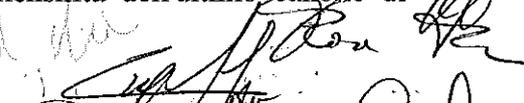
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo1**  
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (4), dal ..... al ..... ,  
e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

  
.....  
.....

  
.....  
.....

  
.....  
.....

*[Handwritten signatures and the word "pianificato" in the top left corner]*

**Articolo 2**  
(Canone)

Al canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di Vercelli, è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, scadente il .....

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone potrà essere aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

**Articolo 3**  
(Deposito cauzionale)

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

Altre forme di garanzia: .....

**Articolo 4**  
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella Oneri Accessori, allegato G al Decreto emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 (Allegato 4) In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire come da deconto dell'amministratore condominiale e/o come richiesto dalla proprietà alle scadenze indicate.

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

*[Vertical handwritten notes on the left margin: "Steve Bond" and "John Ann"]*

*[Handwritten signatures at the bottom of the page]*

**Articolo 5**  
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore e per l'eventuale risoluzione anticipata sono a carico della parte richiedente, se dovute.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, se dovuta.

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

**Articolo 6**  
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno a due mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**Articolo 7**  
(Uso)

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

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

**Articolo 8**  
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima del rilascio.

**Articolo 9**  
(Consegna)

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

*[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like "Spese Bollo" and "Consegna"]*

*ad de*  
*francesco*

deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

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

**Articolo 10**  
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Articolo 11**  
(Assemblee)

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

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

**Articolo 12**  
(Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa regionale.

**Articolo 13**  
(Accesso)

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....

*Stefano*  
*De*  
*Luca*

*Stefano De Luca*  
*De Luca*

**Articolo 14**  
(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

**Articolo 15**  
(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

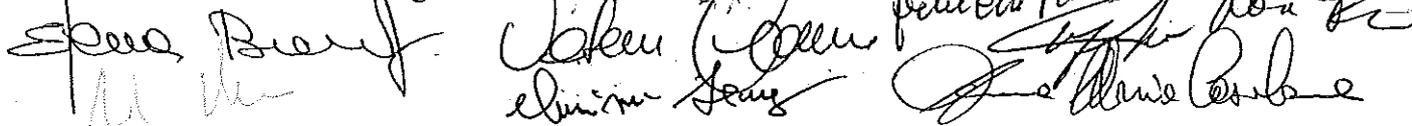
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98, dell'Accordo territoriale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

**Articolo 16 (facoltativo)**  
(Cedolare secca)

La proprietà intende applicare al presente contratto la "cedolare secca" così come specificato al comma del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1° giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'art. 3 del D. Lgs. 14.03.2011 che si impegna a mantenere per la durata del presente contratto rinunciando espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sovra nonché a qualsiasi altro titolo e comunica contestualmente al conduttore l'acquisizione per il regime di tassazione della "cedolare secca" restando così esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore analoga comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro. Nell'ipotesi in cui la proprietà intendesse applicare la tassazione ordinaria, dovrà informare il conduttore a mezzo raccomandata a.r. un mese prima dell'inizio della futura annualità.

**Articolo 17**  
(Altre clausole)

Il presente contratto dovrà essere registrato presso l'Agenzia per le Entrate e dovrà essere trasmesso al Comune secondo una delle seguenti modalità:



- W. P. ...*
- consegna diretta presso lo sportello Tributi aperto al pubblico;
  - invio tramite posta elettronica al Servizio Entrate all'indirizzo mail:.....
  - ..... sito www.comune.vercelli.it .....
- fermo restando per il locatore l'obbligo di dichiarazione di variazione ai fini IMU.

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**NOTE**

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero iscrizione tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S. da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978 n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S. ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.
- (4) La durata minima è di anni tre.

*W. P. ...*  
*W. P. ...*  
*W. P. ...*  
*W. P. ...*  
*W. P. ...*

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA  
(ai sensi dell'art. 5 comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)**

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) .....

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3).....

(assistito/ a da (2) .....in persona di ..... ), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) .....

inserire dati catastali .....

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

Il locatore ed il conduttore si dichiarano edotti del contenuto delle norme in materia di sicurezza degli impianti e di certificazione energetica degli edifici, con particolare riferimento a obblighi e sanzioni eventuali da tali norme previste. In particolare il locatore consegna al conduttore copia dell'originale in suo possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare abitativa in oggetto e la firma del presente contratto ne costituisce quietanza. Il locatore dichiara che detto Attestato n. .... è stato redatto da certificatore iscritto nell'elenco regionale previsto dall'art. 6 L.R. 13/2007.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4)

Dal .....

Al .....

Allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, e il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla convenzione nazionale firmata in data 30.12.2002, dall'art. 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici

dell'accordo tra .....

depositato il .....

presso il .....

Comune di Vercelli il .....

Dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: .....

2) Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata a/r da inviarsi al conduttore nel termine di giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1, della legge 431/98.

*[Handwritten signatures and initials]*

*M. M.*  
*Giuseppe Paolo*

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art. 2, comma 1, della legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3) Ai sensi di quanto previsto dall'art. .... dell'accordo di cui al punto 1) le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ..... mesi per il seguente motivo ..... che documenta allegando al presente contratto.

4) Nel caso previsto dall'art. 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno due mesi prima del rilascio.

5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Per la successione del contratto, si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978 n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988 n. 404.

6) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

7) Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro ....., ovvero (per le 11 aree metropolitane, nei comuni con essi confinanti e nei comuni capoluogo di provincia), secondo quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 1) è convenuto in Euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n. .... rate eguali anticipate di Euro ..... ciascuna, scadenti il ..... tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'art. .... dell'accordo di cui al punto 1), ovvero dell'articolo ..... del decreto del Ministero dei lavori pubblici di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/98.

8) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque né sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

9) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché incaricati ove gli stessi né abbiano - motivandola - ragione.

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

*Paolo*  
*Paolo*  
*Paolo*

*Paolo*  
*Paolo*  
*Paolo*

molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 del Codice civile di quanto segue ovvero come da allegato verbale di consegna.

11) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

12) Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzione incolpevole dei servizi.

13) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto né rilascia, in caso, quietanza) una somma di Euro ..... pari a ..... mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia .....

14) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e Allegato 4 all'accordo di cui al punto 1.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire come da deconto dell'amministratore condominiale e/o come richiesto dalla proprietà alle scadenze indicate.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

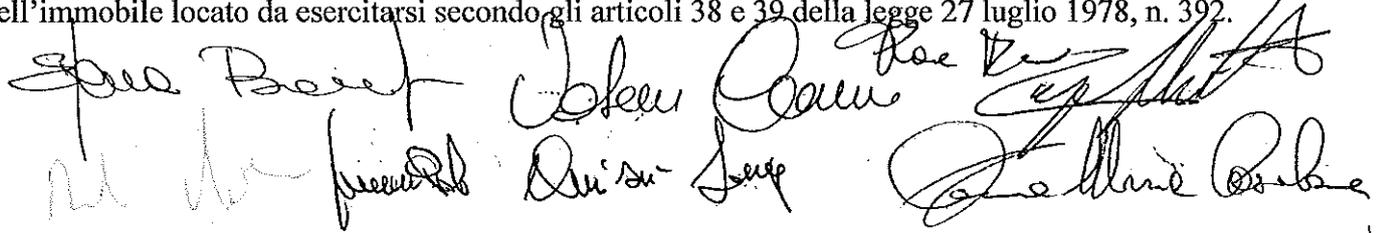
15) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere di assemblea condominiale relativa alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere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

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

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

17) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

18) Il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.



19) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore e per eventuale risoluzione anticipata, se dovute.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà, se dovuta. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza alla stipula del presente contratto.

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

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

22) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003).

23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, della legge 431/98, del al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4 comma 2, della legge n. 431/8 del all'accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4 comma 3, della legge n. 431/98, emanato il ..... , alle disposizioni del Codice civile, della legge 27 luglio 1978 n. 392 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

24) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra ..... nell'ambito dell'accordo di cui al Capitolo III art. 6 D.M. 30.12.2002.

25) *(facoltativo)* La proprietà intende applicare al presente contratto la "cedolare secca" così come specificato al comma del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1° giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'art. 3 del D. Lgs. 14.03.2011 che si impegna a mantenere per la durata del presente contratto rinunciando espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sovra nonché a qualsiasi altro titolo e comunica contestualmente al conduttore l'acquisizione per il regime di tassazione della "cedolare secca" restando così esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore analoga comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro. Nell'ipotesi in cui la proprietà intendesse applicare la tassazione ordinaria, dovrà informare il conduttore a mezzo raccomandata a.r. un mese prima dell'inizio della futura annualità.

26) Il presente contratto dovrà essere registrato presso l'Agenzia per le Entrate e dovrà essere trasmesso al Comune secondo una delle seguenti modalità:  
- consegna diretta presso lo sportello Tributi aperto al pubblico;  
- invio tramite posta elettronica al Servizio Entrate all'indirizzo mail:.....  
- ..... sito [www.comune.vercelli.it](http://www.comune.vercelli.it) .....  
fermo restando per il locatore l'obbligo di dichiarazione di variazione ai fini IMU.

27) Altre pattuizioni

Letto, approvato e sottoscritto

*Handwritten notes on the left margin: "spese", "paul", "paul".*

Vercelli, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1-2-3-4-5-7-8-10-11-12-13-15-16-20-21-22 e 25

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

.....

**NOTE**

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero iscrizione tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S. ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(3) Assistenza facoltativa

(4) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

The bottom of the document features several handwritten signatures in black ink. On the left side, there are three distinct signatures. On the right side, there are four signatures, with the top one being notably larger and more stylized. The signatures are arranged in two columns, suggesting the presence of multiple parties or representatives on each side.

**APE**

Avv. Elena Boccadoro

Elena Boccadoro

**APPC**

Dott.ssa Valentina Cellamaro

Valentina Cellamaro

**UPPI**

Geom. Silvio Cinque

Silvio Cinque

Avv. Anna Maria Casalone

Anna Maria Casalone

**SICET**

Sig. Gerardo Manco

Gerardo Manco

Sig.ra Rosalba Rizzo

Rosalba Rizzo

**SUNIA**

Sig. Armando Valmachino

Armando Valmachino

Sig. Lorenzo Amisani

Lorenzo Amisani

**UNIAT**

Sig. Paolo Francese

Paolo Francese