

ACCORDO TERRITORIALE

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI VERCELLI

* * * * *

**In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del
Ministero delle infrastrutture e dei trasporti**

Fra le seguenti organizzazioni

Associazioni dei Proprietari di Immobili:

A.P.E.- Confedilizia - in persona del Presidente Avv. Elena Boccadoro

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

CONFAPPI - in persona del sig. Francesco Deagostini

FEDERPROPRIETA' - in persona del Dott. Roberto Salerno

Sindacati Inquilini.

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

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

UNIAT - in persona del Coordinatore UNIAT Piemonte Nord sig. Roberto Fimiano

e con l'intervento, per la parte relativa ai contratti di locazione per studenti universitari,
anche delle seguenti organizzazioni:

- Università degli studi del Piemonte orientale "AMEDEO AVOGADRO" in persona del
Prof. Andrea Turolla
- Ente regionale per il diritto allo studio universitario – in persona della Dott.ssa Anna
Critelli

premessi che:

- Per favorire il raggiungimento delle finalità di cui al D.M. 16 gennaio 2017 le
organizzazioni firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dal D.M.
16 gennaio 2017, dare l'assistenza per la verifica dei parametri dei contratti di
locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

- Per consentire la più ampia diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti, riconoscono l'importanza del ruolo del Comune nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 e art. 5 commi 1, 2 e 3 della Legge n. 431/98 mediante la determinazione di un'aliquota IMU agevolata.
- Le parti firmatarie del presente accordo convengono altresì sull'opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto dello stesso nonché sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, Legge 431/98 e art. 1 D.M. 16.1.2017)

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Vercelli.
2. Il territorio del Comune di Vercelli, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 16.1.2017, viene suddiviso in aree aventi caratteristiche omogenee, come da allegato 1 (cartografia). Non sono state evidenziate altresì zone di particolare pregio o di particolare degrado. I confini tra le aree omogenee si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.
3. Per le aree omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 3 con valori espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile.
4. 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 e terrazzi.

Misurazioni nette da muri.

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 e 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.

5. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti contrattuali private all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3
6. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti private e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo FOI verificatasi nell'anno precedente.
7. Al fine di agevolare le parti contrattuali private nella definizione del canone, si è formulata una tabella che attribuisce un punteggio alle caratteristiche oggettive dell'immobile locato, per la collocazione nelle tre sub fasce di cui alle tabelle allegate.
8. Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento come dettagliato nell'allegato 3 (durata 4 anni), (durata 5 anni), (durata 6 anni), a valere per l'intera durata contrattuale.
9. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), Legge 431/98, e per gli alloggi completamente arredati, le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione subiscano, nei valori minimi e massimi, un aumento massimo del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.
Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie del precedente comma 8, ove ricorrente.
10. I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto allegati nel decreto ministeriale 16/01/2017.

ARTICOLO 2

CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2 D.M. 16.1.2017)

1. L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Vercelli.
2. Ai fini dell'art. 2, D.M. 16.1.2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe di durata superiore a trenta giorni sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Vercelli, così come individuati ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 7 – 8 – 9 del precedente articolo 1 "Contratti agevolati" e nei relativi allegati. Per tali contratti si deve prendere a riferimento i valori indicati nell'allegato 3 alla durata del contratto di anni 3+ 2.
3. In conformità a quanto stabilito dal D. M. 16/01/2017, art. 2 comma 1, questi contratti hanno durata non superiore a diciotto mesi.
4. Per gli alloggi completamente arredati le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 subiscano, nei valori minimi e massimi, un aumento massimo del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.
5. Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

Fattispecie di esigenze dei locatori

- A) quando il locatore ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- * trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - * matrimonio e/o unione civile;
 - * separazione propria o dei figli;
 - * attesa di rilascio di Permesso di Costruire da parte del Comune per ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento;
 - * destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- B) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto, secondo le modalità bilaterali di supporto obbligatorio da parte delle rispettive organizzazioni nelle forme ed ai sensi dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

A) quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- * contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- * trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- * ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- * separazione o divorzio propria o dei figli;
- * esigenze di ricerca e di studio;

B) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto, secondo le modalità bilaterali di supporto obbligatorio da parte delle rispettive organizzazioni nelle forme ed ai sensi dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.

6. Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
7. I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo allegato al D.M. 16/01/2017.

ARTICOLO 3

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3 D.M. 16.1.2017)

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Vercelli.
2. Il territorio del Comune di Vercelli, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 16.1.2017, viene suddiviso in aree aventi caratteristiche omogenee, come da allegato 1 (cartografia). Non sono state evidenziate altresì zone di particolare pregio o di particolare degrado. I confini tra le aree omogenee si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.
3. Per le aree omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegati 4 e 5 con valori espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile.
4. Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto occorrere possa, il concetto di metro quadro utile e 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 e terrazzi.
Misurazioni nette da muri.
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.
5. In conformità a quanto stabilito dal D. M. 16/01/2017, art. 3 comma 1, la durata minima di questi contratti è di sei mesi e massima di trentasei mesi.
6. Condizione essenziale per la sussistenza dei requisiti affinché possa stipularsi il contratto di locazione per studenti universitari (regolati dall'art. 5, commi 2 e 3, Legge 431/98) è una superficie di almeno 18 m² per ogni studente (determinati sulla superficie dell'intera unità immobiliare locata).
7. Per gli alloggi arredati le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 5 subiscano, nei valori minimo e massimo, un aumento massimo del 30%, nel rispetto delle condizioni indicate nella nota in calce all'allegato 5, e a valere per l'intera durata contrattuale.

8. Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lett. a) della Legge 431/98, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 20% a valere per l'intera durata contrattuale.
9. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo FOI verificatasi nell'anno precedente, senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore.
10. Al fine di agevolare le parti contrattuali private nella definizione del canone, si è formulata una tabella (allegato 4) che tiene conto delle particolari esigenze degli studenti universitari ed attribuisce un punteggio alle caratteristiche oggettive dell'immobile locato, per la collocazione nelle sub fasce.
11. I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo allegato al presente accordo (allegato 9).
12. Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a studenti frequentanti l'università o corsi di studio, di specializzazione e di perfezionamento attivati presso l'Università del Piemonte Orientale – Amedeo Avogadro nonché presso gli istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e della Legge 21 dicembre 1999, n. 508, alle seguenti condizioni:
 - Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento;
 - Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e le utenze;
 - Che il locatore sia convivente con il conduttore/i;
 - Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro);
 - La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Il canone derivante dall'applicazione dei parametri di cui al presente accordo dovrà essere calcolato solo in relazione agli interi metri quadri della porzione locata ed al 50% di quelli delle parti di unità immobiliare di godimento comune escludendo la maggiorazione prevista per i mq e per il mobilio.

La durata per questi contratti è fissata in un minimo di mesi tre e quella massima è di mesi dodici, con possibilità di rinnovo automatico.

I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo allegato al presente accordo (allegato 10).

13. Il presente accordo ha validità per tutti i corsi di studio, di specializzazione e di perfezionamento attivati presso l'Università del Piemonte Orientale – Amedeo Avogadro nonché presso gli istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e della Legge 21 dicembre 1999, n. 508.

ARTICOLO 4

CLAUSOLE VALIDE PER L'INTERO ACCORDO TERRITORIALE

Per tutti i tre contratti sopra descritti “Contratti agevolati” “Contratti transitori” “Contratti per studenti universitari” le associazioni ed i sindacati firmatari concordano quanto segue:

- A) Il presente accordo territoriale ha la durata di tre anni ed alla scadenza vi saranno trattative per la stipula di un nuovo accordo; in ogni caso esso potrà anche prima della scadenza formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, qualora il Decreto Ministeriale 16/01/2017 dovesse formare oggetto di nuova formulazione od aggiornamento.
- B) Il presente accordo territoriale potrà inoltre formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, anche qualora:
 - *a) ciò appaia opportuno a seguito d'intervenute variazioni delle normative (anche fiscali) di riferimento;
 - *b) ciò appaia opportuno allorché il Comune deliberi o modifichi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo;
 - *c) ciò appaia opportuno in seguito a successive rappresentate esigenze degli studenti universitari soggetti del presente accordo;
 - *d) ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni, interessanti il Comune di Vercelli, nell'elenco dei Comuni ai quali si applicano le agevolazioni Irpef e/o Registro.
- C) Le organizzazioni firmatarie della presente si impegnano a non sottoscrivere, in vigenza altri accordi territoriali.
- D) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratti previsti ed allegati al D.M. 16 gennaio 2017 ed allegati al presente accordo.
- E) Il limite minimo di ciascuna sub fascia di canone è derogabile applicando una riduzione secondo le modalità bilaterali di supporto obbligatorio da parte delle rispettive organizzazioni nelle forme ed ai sensi dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.
- F) Per la ripartizione degli oneri accessori si applicherà la tabella allegata al D.M. 16 gennaio 2017 e che si allega al presente accordo quale “allegato 6”.
- G) Per tutti i contratti di locazione di cui al presente Accordo Territoriale l'attestazione, prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione dei proprietari di immobili e dei conduttori firmatarie del presente Accordo Territoriale, anche con la

modalità prevista dall'art. 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017 tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato al presente Accordo quale "allegato 7".

H) Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo territoriale provvedono, presso il comune di Vercelli nonché presso la Regione Piemonte, al deposito del presente accordo territoriale comprensivo dei rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante dello stesso.

I) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste all'art. 1, punto 7, del presente Accordo.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16/01/2017

L) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dall'art. 14 del tipo di contratto allegato A), dall'art. 16 del tipo di contratto allegato B) e dall'art. 15 del tipo di contratto allegato C) allegati al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento richiamato come allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello "allegato 8" (Modello di richiesta) al presente Accordo Territoriale.

COMUNICAZIONE IMU

Si rammenta l'obbligo previsto dal regolamento Comunale IMU di presentare l'apposito modello del decreto ministeriale.

Il conduttore, per i contratti stipulati ai sensi dell'art.2 comma 3 L.431/98, dovrà entro il termine di 30 gg. dalla registrazione del contratto, provvedere a comunicare all'ufficio anagrafe il cambio di residenza presso l'alloggio oggetto della locazione.

Il locatore, ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali in materia di IMU e TASI, dovrà produrre copia del contratto registrato all'ufficio tributi in conformità a quanto definito con il presente accordo.

SI ALLEGANO, COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACCORDO:

- *** cartografia con individuazione delle aree omogenee e tabella dei confini delle aree (allegato 1);
- *** tabella punteggio caratteristiche immobile locato (allegato 2);
- *** tabelle riepilogative dei valori minimi e massimi del canone, espressi in euro/anno per ogni metro quadro utile, (allegato 3);
- *** tabella punteggio caratteristiche immobile locato per contratti per studenti universitari, (allegato 4);
- *** tabelle riepilogative dei valori minimi e massimi del canone, espressi in euro/anno per ogni metro quadro utile per contratti per studenti universitari, (allegato 5);
- *** tabella ripartizione oneri accessori (allegato 6)
- *** modello di attestazione (allegato 7)
- *** domanda di conciliazione (allegato 8)
- *** modello contratto studenti universitari art. 5 comma 2 Legge 431/98 allegato C) al D.M. 16/01/2017 (allegato 9)
- *** modello contratto studenti universitari art. 5 comma 1 Legge 431/98 per la locazione parziale di unità (allegato 10)

Vercelli _____

Associazioni dei Proprietari di Immobili:

A.P.E.- Confedilizia

Avv. Elena Boccadoro _____

U.P.P.I.

Geom. Silvio Cinque _____

Avv. Anna Maria Casalone _____

CONFAPPI

sig. Deagostini Francesco _____

FEDERPROPRIETA'

in persona del Dott. Roberto Salerno _____

Sindacati Inquilini.

SUNIA

sig. Armando Valmachino

sig. Lorenzo Amisani

SICET

sig. Manco Gerardo

sig.ra Rosalba Rizzo

UNIAT

sig. Roberto Fimiano

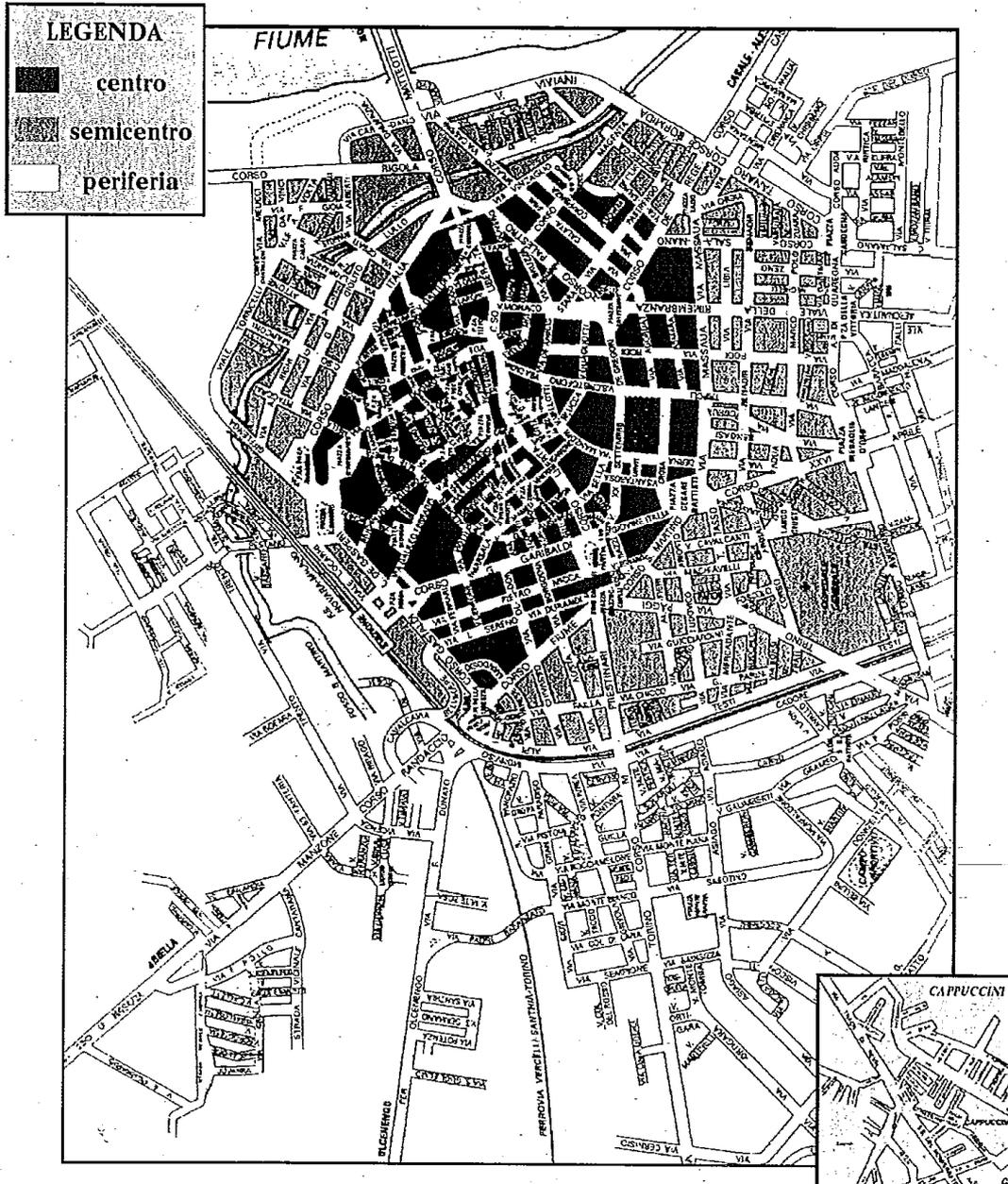
Università degli studi del Piemonte Orientale “AMEDEO AVOGADRO”

Prof. Andrea Turolla

EDISU

Dott.ssa Anna Critelli

Città di Vercelli



Allegato 2

CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16.1.2017)

CONTRATTI TRANSITORI (art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2 D.M. 16.1.2017)

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 centralizzato e/o di condizionamento
5.	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo
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 e/o impianto di allarme
10.	Comodità di salita (presenza di ascensore per unità oltre il secondo piano)
11.	Presenza di area verde di pertinenza del condominio – cortile – orto e simili
12.	Presenza di posto macchina scoperto
13.	Immobili con attribuzione APE classi A. B. C.

Allegato 3**TABELLA DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE
ESPRESSE IN EURO ANNUALI AL METRO QUADRO UTILE**

	SEI ELEMENTI E OLTRE		QUATTRO/CINQUE ELEMENTI		FINO A TRE ELEMENTI	
	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN
CENTRO						
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
SEMICENTRO						
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
PERIFERIA						
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 con cucina e camera da letto arredato aumento del valore del canone del 15%.
- Immobile completamente arredato aumento del valore del canone del 30%.
- Per i contratti di natura transitoria la fascia di canone è da considerarsi quella indicata nella durata di anni 3+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, si applicherà il minor canone concordato fra le parti, previa sottoscrizione di attestazione congiunta della rappresentanza del proprietario e della rappresentanza dell'inquilino. La norma riguarda tutti i tipi di contratti validi per il territorio del Comune di Vercelli e nei Comuni confinanti con il Comune di Vercelli limitatamente ai contratti di locazione per studenti universitari ed assimilati.

Allegato 4
CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3 D.M. 16.1.2017)

PARTICOLARI DOTAZIONE DELL'ALLOGGIO	
1.	Presenza di cantina o soffitta
2.	Presenza di infissi con doppi vetri
3.	Presenza di impianto di riscaldamento centralizzato e/o condizionamento
4.	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo
5.	Presenza di doppi servizi
6.	Presenza di allacciamento alla rete del gas
7.	Presenza di porta blindata - allarme
8.	Comodità di salita (presenza di ascensore per unità oltre il secondo piano)
9.	Presenza di area verde di pertinenza del condominio – cortile – orto - giardino
10.	Attribuzione APE classi A – B- C
11.	Presenza di stanza singola per ogni studente
12.	Presenza di rete telefonica con collegamento internet
13.	Dotazione di mobilio(*)

(*) Intendesi esistente la dotazione di mobilio quando vi sia la presenza almeno di angolo cottura (lavello, piano cottura, frigorifero, tavolo, sedie), lampadari, 1 letto per ogni studente, 1 armadio per ogni studente, servizio igienico con arredo funzionale e 1 scrivania con sedia e lampada per ogni studente.

Allegato 5
TABELLA DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE
PER CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI
ESPRESSE IN EURO ANNUALI AL METRO QUADRO UTILE

	SEI ELEMENTI		QUATTRO ELEMENTI		TRE ELEMENTI	
	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN
CENTRO	68,00	50,00	57,00	40,00	45,00	30,00
SEMICENTRO	54,00	45,00	48,00	35,00	37,00	27,00
PERIFERIA	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 completamente arredato aumento del valore 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 e limitrofi, sarà applicabile comunque il minor canone concordato fra le parti previa acquisizione di attestazione bilaterale da parte delle organizzazioni della proprietà e degli inquilini

Allegato 6
TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Allegato D) al D. M. del 16/01/2017

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza	C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

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 CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

DATI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	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
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L

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, del cavo dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi 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

Allegato 7

ATTESTAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

In riferimento al contratto di locazione agevolata ai sensi dell'art. ___ comma ___ Legge 431/98 e il D.M. 16/01/2017 stipulato in datatra i sottoscritti:

locatore _____ nato a _____ il ___/___/___ C.F. _____

e il conduttore _____ nato a _____ il ___/___/___ C.F. _____

per l'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in _____ via

_____ n° _____, il cui canone annuo di locazione per mq. _____ + _____%

(maggiorazione prevista del 10% per unità inferiori a mq. 50), con la presenza di n° _____ dotazioni

(ovvero: _____ specificare le dotazioni _____), è stato stabilito in €. _____/mq./anno alquale

sarà applicato una maggiorazione del ___% (specificare maggiorazione: 15% arredo cucina e

camera, 30% completamente arredato), pertanto il canone annuo corrispondente a €. _____,

risulta conforme all'accordo depositato presso il comune di Vercelli in data ___/___/___

data _____

In fede

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ATTESTAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

L'associazione della proprietà _____ e l'associazione sindacale dell'inquilino _____ attestano che il canone di locazione pattuito, sulla base

delle dotazioni e degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione

presentata, rientra nei parametri e nei criteri previsti dall'accordo territoriale depositato in data

_____ presso il comune di Vercelli e limitatamente ai Comuni limitrofi per quanto attiene

ai contratti per studenti universitari ed assimilati,

ASSOCIAZIONE PROPRIETA'

SINDACATO INQUILINI

Allegato 8

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.

Allegato 9

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER LE ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 5, commi 2 e 3)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3) in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (2) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (assistito/ a da (3) 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.)

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

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: _____
b) prestazione energetica: _____
c) sicurezza impianti: _____
d) tabelle millesimali: _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4) dal _____ al _____

Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della Legge n. 431/98, depositato il presso il Comune di Vercelli, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il/i conduttore/i espressamente ha/hanno l'esigenza di abitare l'immobile frequentando corsi di studio anche post laurea ovvero in virtù di Programmi Comunitari Erasmus o per programmi internazionali presso l'Università degli Studi del Piemonte Orientale "Amedeo Avogadro".

Il/i conduttore/i da/danno atto di avere la residenza anagrafica nel Comune di _____ e quindi in Comune diverso da quello oggetto della sede del corso universitario.

Perdendo la qualifica di studente il contratto si intenderà risolto di diritto con effetto immediato ferma restando la responsabilità solidale dei diversi conduttori nei contratti stipulati con pluralità di studenti.

Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, 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, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore.. 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.

Eventuali altre forme di garanzia:

Articolo 4 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di è convenuto in euro anno, che il/i conduttore/i si obbliga/no a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero

a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:

Nel caso in cui l'accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

L'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

Articolo 5 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/1998.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, 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 rendiconto dell'anno precedente.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro _____).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro _____ salvo conguaglio.

Articolo 6 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della Legge 431 del 1998.

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

Articolo 7 (Pagamento)

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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge n. 392/78.

Articolo 8 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore/i. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

In tal caso è consentita al/ai rimanente/i conduttore/i la facoltà di indicare un subentrante entro un mese dalla data dell'intervenuto recesso, fermo restando in ogni caso la responsabilità solidale di ogni conduttore per l'intero importo del canone.

Quanto sopra ferma restando in ogni caso la necessaria presenza di almeno uno dei conduttori firmatari del contratto iniziale.

Articolo 10 (Consegna)

Il/i conduttore/i dichiara/no di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e così 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 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'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: _____ ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 11 (Modifiche e danni)

Il/i conduttore/i non potrà/nno 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 dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12 (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 13 (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, ai sensi della normativa del d.lgs. n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 14 (Accessi)

Il/i conduttore/i dovrà/anno 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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, con durata non superiore a due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: _____

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione 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 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri

Articolo 16 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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. n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano 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 ed all'Accordo territoriale.

Clausola Cedolare Secca (da usare in caso di opzione)

Il locatore dichiara di optare per la tassazione del presente reddito di locazione alla c.d. cedolare secca, pertanto, sospende sino alla revoca dell'opzione, ogni adeguamento o aumento di canone, compresi gli aggiornamenti Istat. Conseguentemente per il periodo di vigenza dell'opzione il locatore rinuncerà alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo e, non essendo dovuta l'imposta di registro, non verrà addebitata la quota a carico dell'inquilino. Sarà cura del locatore comunicare tempestivamente l'eventuale rinuncia a tale opzione e con essa il diritto a riapplicare l'aggiornamento del canone.

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 e 16 del presente contratto.

Il locatore Il conduttore

- (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 solo nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario o apolide (ex art. 7 del T.U. Immigrazione), deve essere data comunicazione all'autorità di P.S. ai sensi dell'art. 2 del D.L. 79/2012.*
- (3) *Assistenza facoltativa.*
- (4) *La durata minima è di mesi sei e quella massima è di mesi trentasei.*

Allegato 10

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA STUDENTI (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il sig. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3) in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (2) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (assistito/ a da (3) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa, la porzione di alloggio all'indirizzo di cui sopra costituita da una camera da letto arredata individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante. Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti. Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende:

Tabelle millesimali: proprietà mm _____; riscaldamento _____ acqua _____
altre _____

Il locatore opta/non opta per il regime fiscale in cedolare secca.

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: _____
- b) prestazione energetica: _____
- c) sicurezza impianti: _____

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4) dal _____ al _____, con possibilità di rinnovo automatico.

Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza della locazione indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data _____ presso il Comune di Vercelli, 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 frequentando un corso anche post laurea ovvero in virtù di Programmi Comunitari Erasmus o per programmi internazionali presso l'Università degli Studi del Piemonte Orientale "Amedeo Avogadro".

Il conduttore da atto di avere la residenza anagrafica nel Comune di _____ e quindi in Comune diverso da quello oggetto della sede del corso universitario.

Perdendo la qualifica di studente il contratto si intenderà risolto di diritto con effetto immediato.

Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di Euro _____ pari a una mensilità del canone, imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.

Articolo 4 (Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

Articolo 5 (Oneri accessori)

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 4 del presente contratto, la somma di Euro _____.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/1998.

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo.

E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.

Articolo 6

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà pari al 50% oltre i dei bolli qualora dovuti.

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

Articolo 7 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne 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 almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della richiamata legge n 392/78.

Articolo 8 (Uso)

La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune.

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.

Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il **patto di coabitazione**, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti.

Articolo 9 (Recesso del conduttore e del locatore)

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di **mesi uno**, rispetto all'effettiva data di rilascio, sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito.

Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a **giorni 15** rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore.

In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari ad una mensilità del canone.

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo.

Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso.

Articolo 10 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.

Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 11 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore.

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

Articolo 12 (Assemblee)

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Non avrà inoltre diritto di intervenire sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Articolo 13 (Impianti)

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è/non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali.

In caso di inosservanza, il locatore è sin d'ora autorizzato a far rimuovere ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Articolo 14 (Accessi)

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare gli spazi da lui occupati, il conduttore dovrà consentire la visita una volta la settimana, con durata non superiore a due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

_____.

Articolo 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione 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 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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. n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano 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 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole _____

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 e 16 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale.

(2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi solo nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario o apolide (ex art. 7 del T.U. Immigrazione), deve essere data comunicazione all'autorità di P.S. ai sensi dell'art. 2 del D.L. 79/2012.

(3) Assistenza facoltativa.

(4) La durata minima è di mesi tre e quella massima è di mesi dodici.