



ACCORDO TERRITORIALE

previsto dall' art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e dal decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, relativo all'intero territorio del

COMUNE DI BIELLA

Tra le seguenti Organizzazioni

CONFEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA (CONFEDILIZIA), rappresentata dall'Avv. Stefania Militello e dall'Avv. Carlo Boccacino

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILI (ASPPI), rappresentata dall'Avv. Rodolfo Caridi

SINDACATO UNITARI INQUILINI ASSEGNATARI (SUNIA), rappresentata da *ARMANDO VALLINCHINI - VETTO DONALDO - PIETRO GABRIELI*

SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO (SICET) rappresentata da

SIC. GERARDO MANCO E DOTT. ALBERTO TOMASIN

~~SINDACATO UNITARI~~

SINDACATO INQUILINI UNIAT UIL - ROBERTO FIMIANI

PREMESSO 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, l'assistenza delle stesse 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 di Biella nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 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, secondo quanto disposto dalle vigenti normative in materia.

Le presenti premesse formano parte integrante dell'accordo.

Convengono e stipulano quanto segue

UNIAT PIEMONTE NORD
203216/26189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

1

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

ASPPI
Sede Provinciale di Biella
Via G. Oberdan n. 4 - 13900 Biella (BI)

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

ASSOCIAZIONE BIELLESE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA
Via Serrinatti 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

1) Il presente Accordo territoriale, depositato con le modalità previste dall'art.7 comma 2 del DM 16.01.2017 ha durata di anni tre a decorrere dalla data successiva a quella del deposito o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, legge cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

2) Le Organizzazioni stipulanti ritengono che sia stata determinante ai fini della conclusione del presente Accordo la disponibilità dichiarata dal Comune di Biella di stabilire, per l'annualità 2020 l'agevolazione oggettiva, per l'imposta IMU, nella misura del 25%. Al contempo il Comune si impegna, nel rispetto della futura sostenibilità finanziaria dell'ente e dell'esistenza di un esercizio della discrezionalità amministrativa normativamente concessa su tale materia tributaria, ad estendere tale agevolazione sino ad un massimo del 45%, a step graduali, entro la programmazione autorizzatoria dell'esercizio finanziario 2024.

3) Il presente Accordo territoriale può comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, a richiesta di una qualsiasi delle parti, in modo totale o parziale, in seguito ad intervenute variazioni:

- delle normative (anche fiscali) di riferimento;
- della misura dell'IMU come risulta dall'impegno del Comune di Biella di cui al precedente punto 2;
- delle condizioni del mercato locale degli affitti;
- conseguenti alla futura definizione delle microzone censuarie.

4) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti ed allegati al DM 16 gennaio 2017.

5) Qualora oggetto della locazione sia solo una porzione dell'unità immobiliare essa dovrà essere ben individuata mediante allegazione della relativa planimetria ed il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie locata, anche considerando parti e servizi condivisi e/o di godimento comune, che saranno calcolati al 50%.

6) 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 DM 16.01.17, è rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni dei proprietari di immobili e dei conduttori firmatarie del presente Accordo territoriale, anche con le modalità previste

dall
mo
7) I
Dec
defi
ss,
4 d
8) I
dal
tip
dal
par
9)
Le
dice
di c
9.1
Le
del
D.F
Zo
Zo
Zo
9.1
Ai
ter
de
loc
co
El

dall'art.6, comma 3, del DM 16 gennaio 2017 tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato al presente accordo.

7) 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. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste all'articolo 9.1 e ss, del presente Accordo. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

8) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dall'art. 14 del tipo di contratto allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 16 del tipo di contratto allegato B) al predetto D.M. 16.01.2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. 16.01. 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizzerà il modello allegato al presente accordo.

9) CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, L 431/'98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)

Le parti potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone ed i tipi di contratto come di seguito definiti.

9.1) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Le Organizzazioni stipulanti, preso atto che non si è ancora provveduto da parte della Pubblica Amministrazione, ad individuare le microzone censuarie previste dal D.P.R. 23.03.1998, n. 138, convengono di individuare sul territorio comunale **tre zone**

Zona 1 – Centro storico

Zona 2 – Residenziale

Zona 3 – Periferia e frazioni

9.2) CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE FASCE DI VALORI

Ai fini della determinazione dei valori minimi e massimi, oltre alla suddivisione del territorio comunale in zone, le Organizzazioni stipulanti convengono di determinarne gli importi sulla base della presenza in ogni singolo immobile oggetto di locazione di determinate caratteristiche, da individuarsi all'atto della stipula del contratto tra le parti. Tali elementi sono i seguenti:

Elenco A:

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD-EST 3
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321/665288

ASPPI
Sede Provinciale di Biella
Via G. Oberdan n. 4 - 13900 Biella (BI)

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

ASSOCIAZIONE BIELLESE
NORD DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

UNIONAT PIEMONTE
0321/626189 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

- 1a. presenza di servizi igienici completi interni all'alloggio;
- 2a. presenza di impianto di riscaldamento;
- 3a. presenza di impianto elettrico a norma di legge;

Elenco B

ASSOCIAZIONE BIELLESE
Via G. Garibaldi, 4 - 13900 Biella (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

- 1b) presenza di cantina o di ripostiglio o soffitta o sottotetto accessibile;
- 2b) presenza di cortile e/o area verde comune;
- 3b) presenza nell'edificio di ascensore;
- 4b) allacciamento alla rete del gas;
- 5b) dotazione degli infissi esterni di doppi vetri;
- 6b) dotazione di posto auto scoperto;
- 7b) dotazione di autorimessa singola o posto auto coperto;
- 8b) dotazione di autorimessa doppia;
- 9b) presenza di doppi servizi igienici interni in alloggio di superficie convenzionale superiore a mq. 90;
- 10 b) presenza di impianto di riscaldamento autonomo o di contabilizzatori di calore;
- 11b) presenza di impianto di condizionamento aria o pompe di calore;
- 12b) attestazione APE classe energetica A – B – C.

UNION PIEMONTE NORD
0321.665288 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

UFFICIO
CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

Le dotazioni dell'elenco A sono considerate dalle Organizzazioni stipulanti essenziali per garantire l'esigenza abitativa dell'alloggio, per cui la mancanza anche di uno solo dei tre elementi comporta la qualificazione di degrado dell'alloggio e la conseguente determinazione dei valori dei canoni in relazione alla fascia più bassa (fascia 4 degrado), indipendentemente dalla presenza di dotazioni dell'elenco B.

Qualora invece l'alloggio presenti tutte le dotazioni dell'elenco A, saranno prese in considerazione dalle parti private le dotazioni dell'elenco B.

In relazione al numero di elementi del gruppo B presenti nell'alloggio, vengono definite le seguenti fasce di valori dei canoni:

- fascia 1 alta se risultano verificate oltre 6 caratteristiche;
- fascia 2 media se sono verificate non meno di 4 e fino a 6 caratteristiche;
- fascia 3 bassa se sono verificate fino a 3 delle caratteristiche descritte.

9.3) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

S.U.N.I.A.
Sindacato Unionario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD* EST
Via Manteli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

ASPPI
Sede Provinciale di Biella
Via G. Garibaldi, 4 - 13900 Biella (BI)

I v
de

FA
1

FA
2

FA
3

FA
DC

9.4

La

osc

priv

veti

pre

vici

di l

9.5

La

de

a) l

cat

15

sot

infe

di €

I valori minimo e massimo del canone di locazione di ogni alloggio saranno determinati dalla seguente tabella, indicati in prezzo euro al mq per mese:

	ZONA A CENTRO STORI- CO	ZONA B RESIDENZIALE	ZONA C PERIFERIA E FRAZ.
FASCIA 1 ALTA	3,55 5,95	3,61 6,51	3,1 5,4
FASCIA 2 MEDIA	2,58 4,84	2,73 5,12	2,32 4,51
FASCIA 3 BASSA	2,32 4,01	2,32 4,01	2,22 3,63
FASCIA 4 DEGRA- DO	1,29 2,79	1,29 2,79	1,29 2,63

ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

ASPP
Sede Provinciale di Biella
Via G. Cesare n. 4 - 13900 Biella (BI)

9.4) DETERMINAZIONE DEL CANONE ALL'INTERNO DELLE FASCE.

La determinazione del canone effettivo di ciascun alloggio nella rispettiva fascia di oscillazione, individuata come sopra, è lasciata alla libera contrattazione delle parti private, le quali potranno prendere in considerazione fattori oggettivi quali la vetustà dell'immobile, lo stato manutentivo dell'alloggio e del fabbricato, la presenza di servizi, ecc., nonché elementi di carattere soggettivo, quali la veduta, la vicinanza a verde pubblico, la comodità dei mezzi di trasporto, la vicinanza al posto di lavoro, ecc.

9.5) DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

La superficie dell'immobile per la definizione del canone contrattuale sarà determinata come segue:

a) Le superfici dei locali abitativi (a) avranno come parametro oggettivo la superficie catastale lorda, senza le aree scoperte (come risultante dalle visure catastali) ridotte del 15%, a cui andranno aggiunte le superfici delle parti accessorie nelle misure ridotte come sotto previste (b,c,d,e); se la superficie dell'alloggio come sopra calcolata fosse inferiore a 60 mq, la stessa sarà aumentata del 10%, sino alla superficie massima di 60 mq;

UNIAI PIEMONTE NORD
0321626189 - 3460040636 5
VIALE DANIELE 23
28100 - NOVARA

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Aseggnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

- b) balconi, terrazze, cantine, soffitte al 25%;
- c) l'autorimessa o il posto auto coperto al 50%;
- d) il posto auto scoperto al 20%;
- e) cortili, giardini, orti in uso esclusivo al 15%.



SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ

Via Serravalle
tel. 015.26245 - 2410141

9.6) ADEGUAMENTO DEL CANONE NEL CORSO DEL CONTRATTO

Il canone di locazione sarà annualmente adeguato nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai pubblicato dall'Istat. L'adeguamento sarà riferito al periodo annuale scadente nel mese precedente a quello di adeguamento. Detto adeguamento non opera in caso di opzione della cedolare secca da parte del locatore.

9.7) ONERI ACCESSORI. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le Organizzazioni stipulanti il presente Accordo concordano di fare riferimento alla tabella allegata al DM del 16 gennaio 2017.

9.8) ALLOGGI AMMOBILIATI

Quando le parti dichiarano, sotto la loro responsabilità, che l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori minimi e massimi dei canoni di cui alla tabella di cui sopra, possono essere aumentati sino al 35%.

Nel caso in cui invece dichiarino – sempre sotto la loro responsabilità – che siano arredati solo la cucina e la camera da letto i valori minimi e massimi dei canoni della tabella di cui sopra, possono essere aumentati sino al 15%.

9.9) FACOLTÀ DI RECESSO DEL CONDUTTORE.

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

9.10) CONTRATTO TIPO. Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge dicembre 1998 n. 431 le parti private potranno valersi esclusivamente del tipo di contratto allegato al presente Accordo ed allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017.

10) CONTRATTI TRANSITORI (art. 5, comma 1, L.431/1998 e art. 2 D.M. 16.01.2017)

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD-EST
Via Mameli 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

ASPPI
Sede Provinciale di Biella
Via G. Oberdan n. 4 - 13900 Biella (BI)

Le parti
1998 n.
come d

10.1) I

a) ESI

Per
soddis
caso
contra
trenta

- Fatti

Quan
abitaz
tempo
destin
destin
alla c
locazi
specif
espre

- Fatti

Quan
minat
ragio
assis
diciot
inutili
esige
espre
b) In
contr
sulla

Le parti potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431, applicando le modalità per la determinazione del canone e del tipo di contratto come di seguito definiti.

10.1) ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL RAPPORTO

a) ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL RAPPORTO

Per i contratti transitori vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori, da dimostrare se del caso attraverso apposita e idonea documentazione da indicare e/o allegare al contratto ferma l'obbligatorietà di fornirne prova per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto.

- Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli; per motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

- Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

b) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo a) del presente Titolo, o

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETA' EDILIZIA
Via Seminar, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

PIEMONTE NO
1626183-34606
DANTE

difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo; nel contratto viene dato atto che i contraenti hanno ricevuto supporto da parte delle predette organizzazioni ai sensi e per gli effetti del citato comma.

c) 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.

10.2) DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art.5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è libero fino a 30 giorni; sopra i 30 giorni si applicano i canoni per i contratti agevolati, come disciplinati nel paragrafo 9.

10.3) FACOLTA' DI RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore potrà recedere dal contratto prima della scadenza stabilita nello stesso solo per gravi motivi. In tal caso, dovrà comunicare al locatore la disdetta, specificandone espressamente i motivi. Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni.

10.4) TIPO DI CONTRATTO

I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017.

11) CONTRATTI PER SODDISFARE LE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI (ART. 5, COMMI 2 E 3 L. 431/98 E ART. 3 DM. 16.1.2017).

Premesso che nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, qualora il conduttore sia iscritto a un corso di laurea, di istruzione superiore o di formazione post-laurea, quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre 3 mesi prima; si conviene e si stipula di rinviare per la disciplina del canone e degli oneri accessori alla disciplina dei contratti a canone agevolato sub art. 9 del presente accordo.

11.1) CONTRATTO TIPO

Si conviene di definire, quale unico modello utilizzabile, il contratto tipo a tal fine previsto dal D.M. 16 gennaio 2017 allegato c), qui allegato quale parte integrante e

sostit

12) s

a) c

dicer

b) c

(Leg

c) cc

(Leg

d) ta

e) m

f) mc

g) c

aree

h) ta

i) tal

ann

Le C

Com

integ

Biella

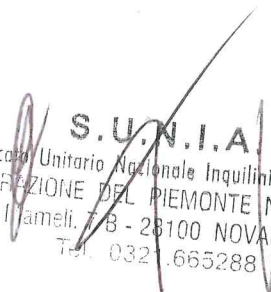
sostanziale

12) SI ALLEGANO, COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACCORDO

- a) contratto tipo da utilizzare per la sottoscrizione di contratti concordati (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 3);
- b) contratto tipo da utilizzare per la sottoscrizione di contratti natura transitoria (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 5, comma 1);
- c) contratto tipo da utilizzare per la sottoscrizione di contratti per studenti universitari (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 5, comma 3);
- d) tabella ripartizione oneri accessori;
- e) modello di richiesta avvio procedura art.6 DM 16.01.17;
- f) modello di attestazione;
- g) cartografia con individuazione delle aree omogenee e tabella dei confini delle aree;
- h) tabella punteggio caratteristiche immobile locato;
- i) tabelle riepilogative dei valori minimi e massimi del canone, espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile.

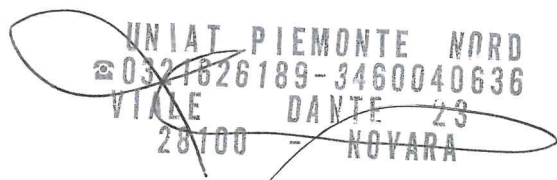
Le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo provvedono al deposito presso il Comune di Biella e presso la Regione Piemonte, con i citati Allegati, costituenti parte integrante dell'Accordo.

Biella, lì 20 DICEMBRE 2019


S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7 B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288



SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA


UNIAT PIEMONTE NORD
0321826189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA



ASPPI
Sede Provinciale di Biella
Via S. Obadon n. 4 - 13900 Biella (BI)


ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
(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,

A) 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto
macchina in comune o meno, ecc.)

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

B) una porzione dell'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: soffitta, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel
seguente modo (5) :

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal al
....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra (7) in data , 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, alle seguenti date: (4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del , che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.(8)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro , importo 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, alle seguenti date (4)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del , che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca". (8)

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità (9) 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:..... (10).

Articolo 4 (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 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.


SICTET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminar, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

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 (11). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota.....(12) di euro....., salvo conguaglio.

Articolo 5

(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 Legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

Articolo 6

(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 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente 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.

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 deterioramento 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'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 dei dipendenti del 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, 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 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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare

l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:
.....

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 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 Regolamento 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 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 n. 196/03).

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 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 15 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore


SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

ASSOCIAZIONE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA
tel. 015.26245 - 2470741

ASPTI
Sede Provinciale di Biella
Via G. Oberdan n. 4 - 13900 Biella (BI)

UNION PIEMONTE NORD
20321026189-3460040636
VIALE DANTE 23
NOVARA
28100

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 23 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

Sede
Via G. Oberdan, 11
28100 NOVARA (NO)

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) 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'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza espresse all'articolo 4, le spese che in base alla 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. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti 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, 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.

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.

(12) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(13) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

ASPPI
Sede Provinciale di Biella
Via Garibaldi n. 4 - 13900 Biella (BI)

UNION PIEMONTE NORD
1121626189-3460040636
PIEMONTE NORD
73

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

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,

A) 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 (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'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.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) :
.....
non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti {
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi/giorni (6), dal al
....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna
disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal 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 n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce
l'allegato B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il
presso il Comune di , ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra in
data..... (7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del
contratto....., e che documenta allegando

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 6 del decreto Ministero delle Infrastrutture e
Trasporti, ex art. 4 comma 2 Legge 431/98, e dall'Accordo Territoriale tra
depositato il presso il Comune di , ovvero dall'Accordo integrativo

sottoscritto tra in data..... (7), le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da in persona di e quanto al conduttore da in persona di che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'Art. 2, comma 1, della legge n. 431/98, nel caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dall'art. 2 commi 1, 2, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle Infrastrutture e dell'Economia e delle Finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

UNIONAT PIEMONTE NORD
0321628131 / 0321640636
VIALE DATE 23
28100 - NOVARA

Articolo 4

(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:(4)

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro, importo 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, alle seguenti date:(4).

(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, 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, alle seguenti date: (4)

(Il periodo C non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore ~~versa/non versa~~ (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia:(9)

Articolo 6 (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 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B.

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. (10)

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.....(11) di euro....., salvo conguaglio.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 7 (Spese di bollo e 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, ove dovuta, 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 Legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 8 (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, 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 legge n. 392/78.

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

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. 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 del 1988.

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 11
(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 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:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

REGIONE PIEMONTE NORD
6189-8460040830
VIALE DANTE
28100 NOVARA

Articolo 12
(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 dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13
(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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 14 (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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

UNIAI PIEMONTE NORD
0321626189-3460040636
VIA E. DANTE 23
28100 - NOVARA

Articolo 15 (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 o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:
..... (4).

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

Le parti, ai sensi dell'art. 6 comma 5 del citato decreto, possono adire la Commissione per accertare le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà.

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E allo stesso decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 (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

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

ASSOCIAZIONE DI
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminar, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

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 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 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

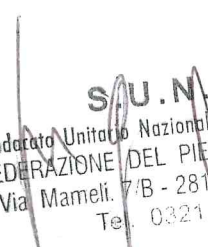
Il conduttore

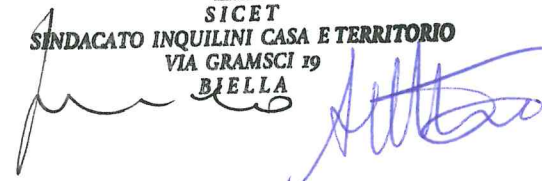
A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*Pagamento*), 9 (*Uso*), 10 (*Recesso del conduttore*), 11 (*Consegna*), 12 (*Modifiche e danni*), 14 (*Impianti*), 15 (*Accesso*), 16 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 17 (*Varie*) del presente contratto.

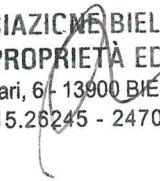
Il locatore

Il conduttore

 **ASPPI**
Sede Provinciale di Biella
Via S. Eusebio n. 4 - 13900 Biella (BI)

 **S.U.N.I.A.**
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321 665258

 **SICET**
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA


 **ASSOCIAZIONE BIELLESE**
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

 **UNIAPI PIEMONTE**
0321 828111
VIALE
28100
BIELLA

mobile

non con

personali

lal
ocali
rdo

... ..

cui agli
none), 5
Iso), 10
iso), 16
presente

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) 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'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

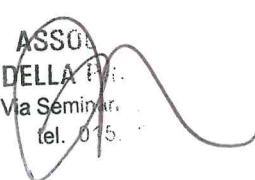
(6) La durata massima è di mesi diciotto.

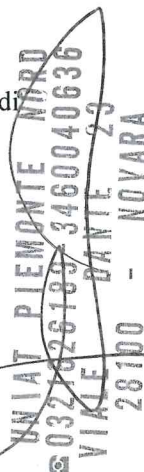
(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Massimo tre mensilità.

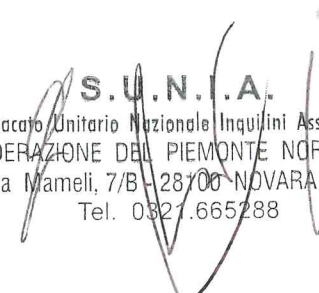
(9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.


SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA


ASSOCIAZIONE
DELLA PROVINCIA
Via Seminario
tel. 015. 28100


UNION PIEMONTE NORD
20321026189-3460040636
VIALE DANTE 29
28100 - NOVARA


ASPPI
Sede Provinciale di Biella
Via G. Oberdan n. 4 - 13900 Biella (BI)


S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

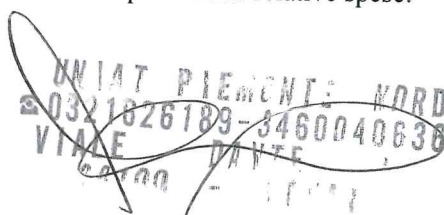
(10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla 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. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti 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, 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.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)



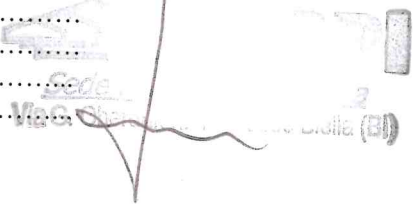
La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.



(11) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(12) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

[Handwritten signature]

ASSOCIAZIONE
DELLA PROPRIETÀ
Via Seminar, 6 - 13900
tel. 015.26241

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEI PIEMONTE NORD EST
Via Mame... 13900 NO... (NO)
Tel. 0321.660400

S.U.N.I.A.

Sindacato Unificato Nazionale Inquilini Asssegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD-EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

ALLEGATO C**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI***(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)*

Il/La (1) di seguito denominato/a
locatore (assistito/a da (3) in persona di) concede in locazione
a (2)
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4)
(assistito/ a da (3) in persona di), che accetta, per sé e suoi
aventi causa,

A) 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in
comune o meno, ecc.)
non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in
comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6)
.....
non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

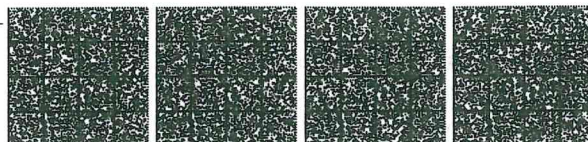
Articolo 1*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (7), 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.


SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741


ASPPI
Sezione Provinciale di Biella
Via ... 13900 Biella (BI)



UNION PIEMONTE NORD
0321626189 - 346004036
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di presso (8)

Articolo 3 (Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra (9) in data, 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, alle seguenti date: (5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo 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, alle seguenti date (5)

Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

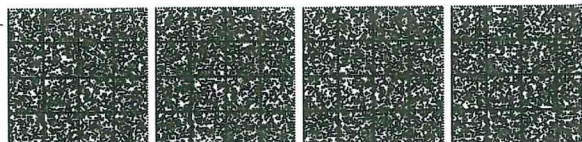
A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: (11)

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 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C.

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



cond
pagan
super
Sono
gas, t
Per le
congi

Le sp
Il lo
cond
cond
Le p
abbia

Il pa
ritar
per c
pari
prev

L'in
patt
imm

Il c
me
dei
con
con
Le

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. (12)

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..... (13), 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. (14)

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. 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.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

UNIAI PIEMONTE NORD
0321628183-6460040636
IALE DANTE 23
28100 - NOVARA

UDSV
Corte Provinciale di Biella
015.26245 - 2470741 (BI)

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

Articolo 10 (Consegna)

Il conduttore dichiara 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. (5)

Articolo 11 (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 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.

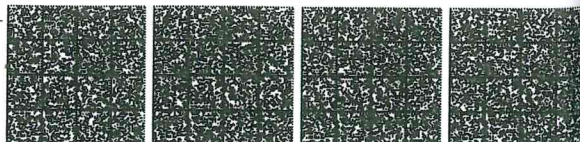
Articolo 13 (Impianti)

Il conduttore - in caso di 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 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.

S.U.N.I.A.
Sindacato Unificato Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD-EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741



Il cond
nonché
Nel cas
l'unità i
esclusi

La Co
conce
della
firma
cond
L'op
conc
citato
La r
conti
La ri

A tut
comp
occup
locato
Quali
atto s
Il loc
in rel
Per c
Codi
nonc
cui a
Altre

Letto

.....

Il lo

Il co

UNIAI PIEMONTE NORD
0321628183-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 NOVARA

ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

Articolo 14
(Accessi)

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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno 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 431/98, 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 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 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.
Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li
Il locatore
Il conduttore

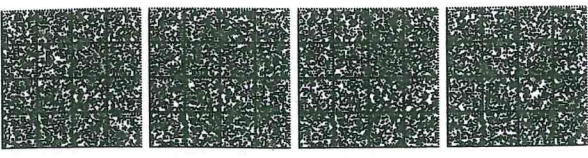
S.U.N.I.A.
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD-EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
tel. 0321.665288

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

UNIT PIEMONTE NORD
0321626189-3458048636
VIALE DANTE 23
28100 NOVARA

Via Gramsci 19 - 13900 Biella (BI)

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741



A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Natura transitoria*), 4 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 5 (*Oneri accessori*), 7 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Recesso del conduttore*), 10 (*Consegna*), 11 (*Modifiche e danni*), 13 (*Impianti*), 14 (*Accessi*), 15 (*Commissione di negoziazione paritetica*), 16 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

(4) 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'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(5) Cancellare la parte che non interessa.

(6) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(10) Massimo tre mensilità.

(11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla 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.

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.28245 - 2470741

431/98 - e
Tabella la l
In sede di
richiesta. Pr
spese anzi
organizzazi
giustificativ
conduttore
dell'anno pr
La locatrice
pertinenze
che il cond
relative spe
a) spese ge
b) spese as
c) spese ris
d) spese co
e)
f)
g)
La locatrice
mutamento
impianti,
comunicaz
a decorrer
quanto sta
all'articolo
Ministro d
con le mod
Sono inte
riscaldame
previsto d
quota di s
Il condutt
sosterrà p
facoltà de
variazioni
giorni dal
392/78. R
Per la pri
corrispon
al
al
al
al
salvo con
(13) indic
(14) Nel
e registr

ui agli
ori), 7
ianti),

e. Se
iche,
ome,
Se
ritto
gale

ino
eto

azi
! è

o
ie
e

li

431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti 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, 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.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.

(13) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

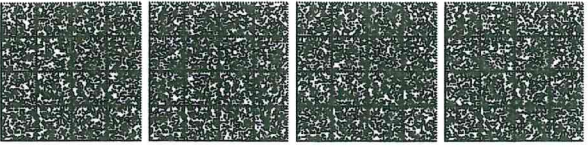
S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Gramsci, 7 B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

UNIONE PIEMONTE NO
20221828183 34800
VIALE DANTE
28100 - NO

ASPI
Sede Provinciale di Biella
Via Gramsci, 4 - 13900 Biella (BI)

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETA' EDILIZIA
Via Seminar, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741



UFFICIO
201
VIALE
28100
NOTARA

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

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

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD-EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321 665288

C
C
C

AUTOCLAVE

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

L
C
L
C
C
C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

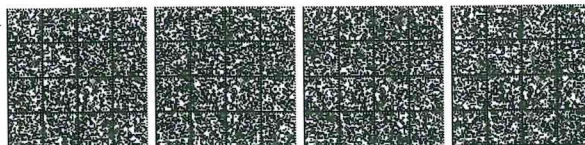
L
C
L
C
L
C
L
C
L
C

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

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

L
L
C
C
C
C

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA



IMPIANTI SPORTIVI

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

L C

Rifacimen
Tinteggiat
Sostituzio
Manutenz
dell'impi
di videosc
altro gene

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

S.U.N.I.A.
 Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
 FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
 Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
 Tel. 0321.665283

L
L
C

Verniciatu
Manutenz
Manutenz

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

Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare

L
C

PORTIE
Trattamen
previdenz
premi, fer
Materiale
Indennità
Manuten:
Manuten:

PARTI COMUNI

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

L	C
L	C
L	
	C
L	C
	C
L	C
L	
	C
	C
L	

PULIZIA
Spese per
Trattame
e assicura
ferie e in
Spese per
Spese per
Material
Acquisto
Manuter
Derattizi
Disinfes
Tassa rif
Acquisto
Sacchi p

SGOMI
Spese re

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario

L C

LEGEND
L = local
C = commercial

	Rifacimento di chiavi e serrature		C
	Tinteggiatura di pareti		C
C	Sostituzione di vetri		C
C	Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricit�, 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
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 indennit� varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
	Materiale per le pulizie		C
	Indennit� sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
C	Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
	Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

B.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321 665288

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIET  EDILIZIA
Via Seminar, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

E

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE
PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/01/2017)**

Il/la sottoscritto/a _____, c.f. _____,
residente in _____ via/piazza _____
n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, mail / mail pec _____
telefono _____, cellulare _____
conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra
indicato, ovvero in _____ via/piazza _____ n. _____
sc. _____, int. _____, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

- ☐ agevolato;
☐ transitorio;
☐ studenti universitari,
☐ ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
☐ ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);
☐ altro _____

sottoscritto in data ____/____/____ e registrato in data ____/____/____ per la durata di ____
anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____,
C.F. _____ residente in _____ via/piazza _____
n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone mensile di

Euro _____
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto di locazione per
questioni inerenti:

- ☐ interpretazione del contratto;
☐ esecuzione del contratto;
☐ attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
☐ canone di locazione;
☐ oneri accessori;
☐ variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
☐ sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
☐ cessazione della locazione;
☐ condizione e manutenzione dell'immobile;
☐ funzionamento degli impianti e servizi;
☐ regolamento condominiale;
☐ altro _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia


SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**
Via Seminar, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

ASPPI
Sede Provinciale di Biella
Via G. Olivero n. 4 - 13900 Biella (BI)

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD-EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

UNION PIEMONTE
2011/2012
26189-3460040636
VIALE PIEMONTE 23
NOVARA 28100

_____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data ____/____/____ presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M./...../2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.
Ai fini della comunicazione al locatore/conduuttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ li _____

Firma _____

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assessorati
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741


**SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO**
VIA GRAMSCI 19
BIELLA


ASPPPI
Sede Provinciale di Biella
Via G. Gramsci, 4 - 13900 Biella (BI)

PIEMONTE NORD
2034
VIALE
28100 - NOVARA

L'Organiz
di.....
depositato

premess

A) il sig.
nella qu
Via/P.za.

.....
.....
termini n
la sua res

o, in alte

B) il sig.
qualità

.....
.....
e decorr
registraz
16/01 /20

(A SOL

CALCOL

Sup
AUI
Aut
Post
Bal
Sup
Sup

ELEMEN

Elen

1. prese

2. prese

3. prese

Totale e

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione, in persona di, e l' Organizzazione.....in persona di..... firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di..... depositato il.....

premessi che

A) il sig. C.F..... residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore e il sig. C.F.residente a in Via/Pza n. nella qualità di conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01 /2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale

Superficie lorda catastale appartamento: mq	- 15%	= mq
AUMENTO 10% per superficie inferiore a 60 mq (max 60 mq totali)		= mq
Autorimessa singola: mq.	x 50%	= mq
Posto macchina in comune: mq.	x 50%	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq.	x 25%	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	x 15%	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq.	x/1000	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq.

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

Elenco A:

1. presenza di servizi igienici completi interni all'alloggio;
2. presenza di impianto di riscaldamento;
3. presenza di impianto elettrico a norma di legge;

Totale elementi elenco A : n.....

Elenco B

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assogestori
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.805288

ASSOCIAZIONE BIELLESE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Seminar, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

- presenza di cantina o di ripostiglio o soffitta o sottotetto accessibile;
- presenza di cortile e/o area verde comune;
- presenza nell'edificio di ascensore;
- allacciamento alla rete del gas;
- dotazione degli infissi esterni di doppi vetri;
- dotazione di posto auto scoperto;
- dotazione di autorimessa singola o posto auto coperto;
- dotazione di autorimessa doppia;
- presenza di doppi igienici interni in alloggio di superficie convenzionale superiore a mq. 90;
- presenza di impianto di riscaldamento autonomo o a contabilizzazione calore
- presenza di impianto di condizionamento aria o pompe di calore.
- attestazione APE classe energetica A – B – C

Totale elementi elenco B : n.....

O ZONA A O ZONA B O ZONA C

FASCIA DI OSCILLAZIONE PER ZONA

BASE MIN/MAX _____/_____

AUMENTI APPLICABILI

O - AUMENTO IMMOBILIATO 35% =

O - AUMENTO SEMIAMMOBILIATO 15% =

O - AUMENTO + 1 (4 +2) ANNO X 1% =

O - AUMENTO + 2 ANNI (5 +2) X 2% =

O - AUMENTO +3 ANNI X (6 + 2) 3% =

O - AUMENTO PREAVVISO 3 MESI X 2,5% =

O - AUMENTO SENZA CAUZIONE X 2,5% =

ELEMENTI E PARAMETRI AUMENTO APPLICABILI n.

Valore in aumento applicato sui parametri € _____

CANONE MINIMO € MQ/MESE _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

CANONE MASSIMO € MQ/MESE _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

CANONE APPLICATO € MQ/MESE _____ € ANNUO _____

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO


SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
 VIA GRAMSCI 19
 BIELLA

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
 DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**
 Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
 tel. 015.26245 - 2470741

UNION PIEMONTE NORD
 20321826189-24600406
 VIALE BENTE 23
 28100 - NOVARA

ASPP
 Provincia di Biella
 Via Cavour 1 - 13900 Biella (BI)

che i con
 dall'Acco

A)

B)

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

.....


SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

[Signature]

UNIAMO PIEMONTE NORD
0321 623123 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 NOVARA

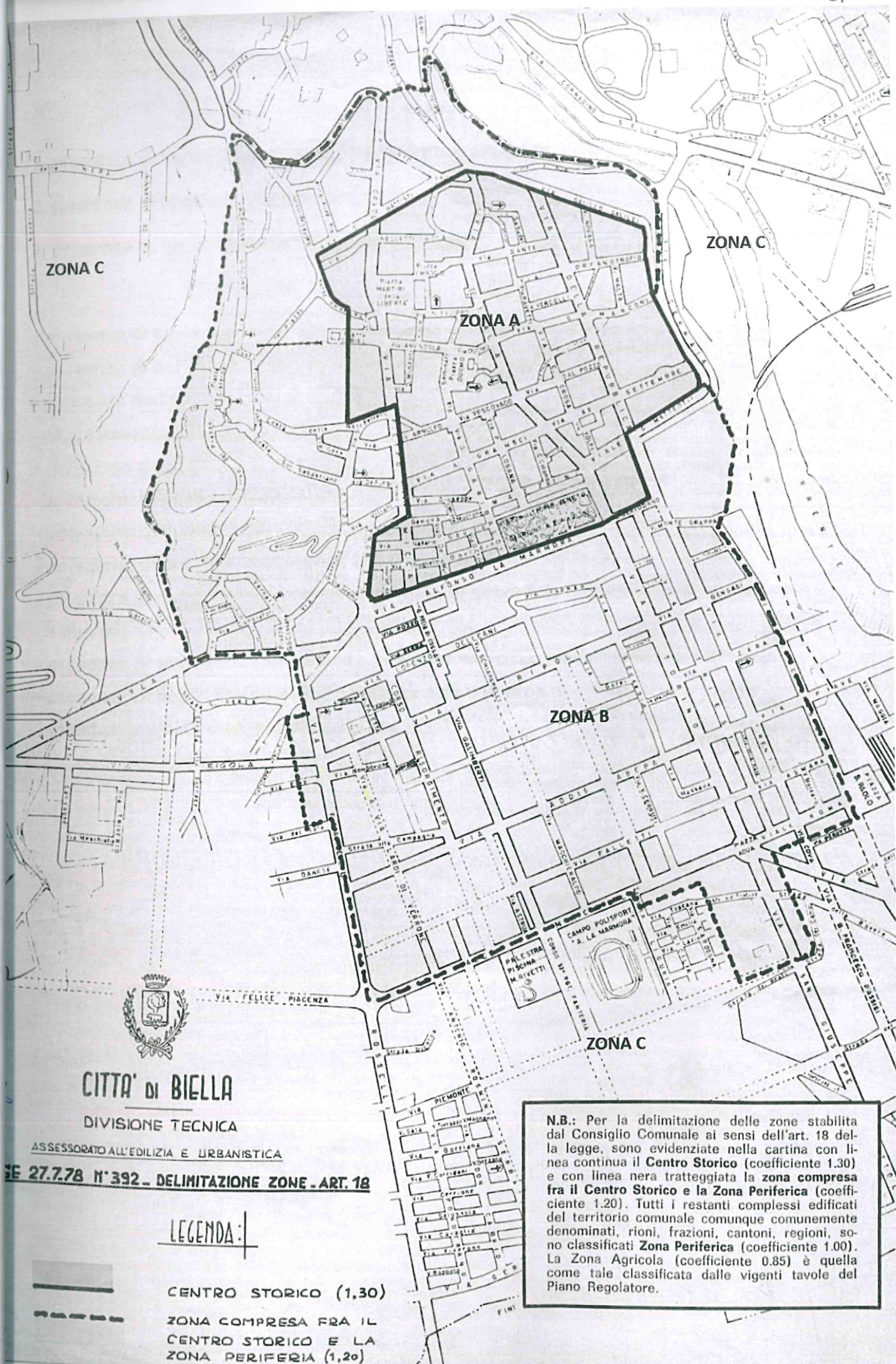
S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

ASSOCIAZIONE DELLA PROFI
Via Seminarini 6 - 139
tel. 015.26245

ASPPI
Sede Provinciale di Biella
Via G. Cesare 4 - 13900 Biella (BI)

elementi

TE NORD
460040636
TE 23
NOVARA



ZONA C

ZONA C

ZONA A

ZONA B

ZONA C



CITTA' di BIELLA

DIVISIONE TECNICA

ASSESSORATO ALL'EDILIZIA E URBANISTICA

SE 27.778 N°392 - DELIMITAZIONE ZONE - ART. 18

LEGENDA:

CENTRO STORICO (1,30)

**ZONA COMPRESA FRA IL
CENTRO STORICO E LA
ZONA PERIFERIA (1,20)**

N.B.: Per la delimitazione delle zone stabilita dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 18 della legge, sono evidenziate nella cartina con linea continua il **Centro Storico** (coefficiente 1.30) e con linea nera tratteggiata la **zona compresa fra il Centro Storico e la Zona Periferica** (coefficiente 1.20). Tutti i restanti complessi edificati del territorio comunale comunque comunemente denominati, rioni, frazioni, cantoni, regioni, sono classificati **Zona Periferica** (coefficiente 1.00). La **Zona Agricola** (coefficiente 0.85) è quella come tale classificata dalle vigenti tavole del Piano Regolatore.

H

Elenco A:

1. presenza di servizi igienici completi interni all'alloggio;
2. presenza di impianto di riscaldamento;
3. presenza di impianto elettrico a norma di legge;

Elenco B

- presenza di cantina o di ripostiglio o soffitta o sottotetto accessibile;
- presenza di cortile e/o area verde comune;
- presenza nell'edificio di ascensore;
- allacciamento alla rete del gas;
- dotazione degli infissi esterni di doppi vetri;
- dotazione di posto auto scoperto;
- dotazione di autorimessa singola o posto auto coperto;
- dotazione di autorimessa doppia;
- presenza di doppi ^{SERVIZI} igienici interni in alloggio di superficie convenzionale superiore a mq. 90;
- presenza di impianto di riscaldamento autonomo o di contabilizzatori di calore
- presenza di impianto di condizionamento aria o pompe di calore.
- attestazione APE classe energetica A - B - C

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Martelli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

ASPP
Sede Provinciale di Biella
Via G. Cesare n. 4 - 13900 Biella (BI)

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

UNIAMO PIEMONTE NORD
0321.626189 - 3480040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

I valori minimo e massimo del canone di locazione di ogni alloggio saranno determinati dalla seguente tabella e indicati in prezzo euro al mq per mese:

		ZONA A CENTRO STORI- CO		ZONA B RESIDENZIALE		ZONA C PERIFERIA E FRAZ.	
FASCIA 1	ALTA	3,55	5,95	3,61	6,51	3,1	5,4
FASCIA 2	MEDIA	2,58	4,84	2,73	5,12	2,32	4,51
FASCIA 3	BASSA	2,32	4,01	2,32	4,01	2,22	3,63
FASCIA 4 DEGRA- DO		1,29	2,79	1,29	2,79	1,29	2,63

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**
Via Seminari, 6 - 13900 BIELLA (BI)
tel. 015.26245 - 2470741

ASPPI
Sede Provinciale di Biella
Via G. Cheridan n. 4 - 13900 Biella (BI)

SICET
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
VIA GRAMSCI 19
BIELLA

UNIA PIEMONTE NORD
0321626139-0460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA