U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/B - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.675 040
e-mail: sicet@cislnovara.it

ACCORDO TERRITORIALE

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GALLIATE

* * * * * * * * * *

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

Fra le seguenti organizzazioni

Associazioni dei Proprietari di Immobili:

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

A.P.E.- , Elio Zanetti
U.P.P.I. LUIGI DESSI
A.S.P.P.I Silvestri Roberto
A.P.P.C. MAGRI MARIO

.

Sindacati Inquilini.

SUNIA - Antonio Vaccaro
SICET - GERARDO MARCO
UNIAT - ROBERTO FIMIANO

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 Galliate 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.

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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎ 0321626189-3460040630
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

CONTRATTI AGEVOLATI

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

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Galliate.

2. Il territorio del Comune di Galliate , tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 16.1.2017, viene suddiviso in unica area, come da allegato (cartografia) . Non sono state evidenziate altresì zone di particolare pregio o di particolare degrado.

3. Per le aree omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato con valori espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile.

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

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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

5. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti contrattuali private all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 7/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.66[illegible]288

UNIAT PIEMONTE NO
0321626189 - 346004[illegible]
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

Via dei Caccia, 6/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

6. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti private e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo FOI verificatasi nell'anno precedente.

7. Al fine di agevolare le parti contrattuali private nella definizione del canone, si è formulata una tabella (allegato) che attribuisce un punteggio alle caratteristiche oggettive dell'immobile locato, per la collocazione nelle quattro subfasce di cui alle tabelle allegate .

8. Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento come dettagliato negli allegati (durata 4 anni), (durata 5 anni), (durata 6 anni), a valere per l'intera durata contrattuale.

9. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi completamente arredati, le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui agli allegato 3 subiscano, nei valori minimi e massimi, un aumento massimo del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie del precedente comma 8, ove ricorrente.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

ARTICOLO 2

CONTRATTI TRANSITORI

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

1. L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Galliate.

2. Ai fini dell'art. 2, D.M. 16.1.2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe di durata superiore a trenta giorni sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Galliate, così come individuati ai commi 2. – 3. – 4. – 5. – 7. – 8. – 9. del precedente capitolo 1° "Contratti agevolati" e nei relativi allegati
Per tali contratti si deve prendere a riferimento i valori indicati alla durata del contratto di anni 3+ 2.

3. Per gli alloggi completamente arredati le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui all'allegato subiscano, nei valori minimi e massimi, un aumento massimo del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.

4. Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626189 - 80040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U.P.P.I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cisl.novara.it

Fattispecie di esigenze dei locatori

A) quando il locatore ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

* trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
* matrimonio e/o unione civile;
* separazione propria o dei figli
* attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento
* destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

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

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

Fattispecie di esigenze dei conduttori

A) quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

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

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

5. 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.

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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎032162618 3460040636
VIALE [illegible] 23
28100 - NOVARA

Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321 623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

ARTICOLO 3

CLAUSOLE VALIDE PER L'INTERO ACCORDO TERRITORIALE

Per tutti i due contratti sovra descritti "Contratti agevolati" "Contratti transitori" associazioni ed i sindacati firmatari concordano quanto segue:

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 6 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

A) Il presente accordo territoriale ha la durata di tre anni ed alla scadenza vi saranno trattative per la stipula di un nuovo accordo; in ogni caso esso potrà anche prima della scadenza formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, qualora il decreto ministeriale 16.1.2017 dovesse formare oggetto di nuova formulazione od aggiornamento.

LE PICCOLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI ASSOCIAZIONE A.S.P.I. NOVARA & V.C.O.

B) Il presente accordo territoriale potrà inoltre formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, anche qualora:
*a) ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle normative (anche fiscali) di riferimento;
*b) ciò appaia opportuno allorchè il Comune di Galliate deliberi o modifichi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo;
*c) ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni, interessanti il Comune di Galliate, nell'elenco dei Comuni ai quali si applicano le agevolazioni Irpef e/o Registro.

C) Le organizzazioni firmatarie del presente si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente.

D) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo previsti ed allegati al D.M. 16 gennaio 2017ed allegati al presente accordo.

E) Qualora oggetto della locazione sia solo una porzione dell'unità immobiliare essa dovrà essere ben individuata ed il canone derivante dall'applicazione dei parametri di cui al presente accordo dovrà essere calcolato solo in relazione agli interi metri quadri della porzione locata ed al 50% di quelli delle parti di unità immobiliare di godimento comune.

F) Il limite minimo di ciascuna subfascia di canone è derogabile applicando una riduzione secondo le modalità bilaterali di supporto obbligatorio da parte delle rispettive organizzazioni nelle forme ed ai sensi dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.

G) Per la ripartizione degli oneri accessori si applicherà la tabella allegata al D.M. 16

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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎ 03216261 - 0460040636
VIALE [illegible] 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T
(Sindacato Inquilin
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.675104
e-mail sicet@cislnovara.it

gennaio 2017 e che si allega al presente accordo quale allegato 4.

H) 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, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione dei proprietari di immobili e dei conduttori firmatarie del presente Accordo territoriale, anche con la modalità prevista dall'art. 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017 tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato al presente accordo..

I) Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo territoriale provvedono al deposito, presso il comune di Galliate e presso la Regione Piemonte, del presente accordo con rispettivi allegati costituenti parte integrante dello stesso.

L) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo), paragrafo 7, del presente Accordo. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

M) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato) al predetto D.M. 2017 , si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16 gennaio 2017.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

SI ALLEGANO, COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACCORDO:

*** cartografia con individuazione delle aree omogenee e tabella dei confini delle aree allegato).
*** tabella punteggio caratteristiche immobile locato (allegato)
*** tabelle riepilogative dei valori minimi e massimi del canone, espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile, (allegato).
*** tabella ripartizione oneri accessori (allegato)
*** modello di attestazione (allegato)
*** modello contratto locazione art. 2 comma 3 Legge 431/98 allegato A) al D.M. 16/01/2017 (allegato)

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
FEDERAZIONE DEL PIEMONTE NORD EST
Via Mameli, 4/B - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.665288

UNIAT PIEMONTE NOR
☎ 0321 [illegible] - 346004063
VIALE [illegible] 23
28100 - NOVARA

U.P.P.I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

*** modello contratto transitorio art. 5 comma 1 Legge 431/98 allegato B) al D.M. 16/01/2017 (allegato)

Gattinara

S.I.C.E.T
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

A.P.E.- Elio Zanetti
U.P.P.I. – Luigi Dessi
A.S.P.P.I. Silvestri Roberta
A.P.P.C. Mauro Macchi
SUNIA Arduino Valenzano
SICET Marco Gerardi Lorenzo Stangalino
UNIAT - Fiviano Roberto

A.S.P.P.I. NOVARA V.C.O. LEGA PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎0321626189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

A.S.P.P.I.
NOVARA & V.C.O.
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI

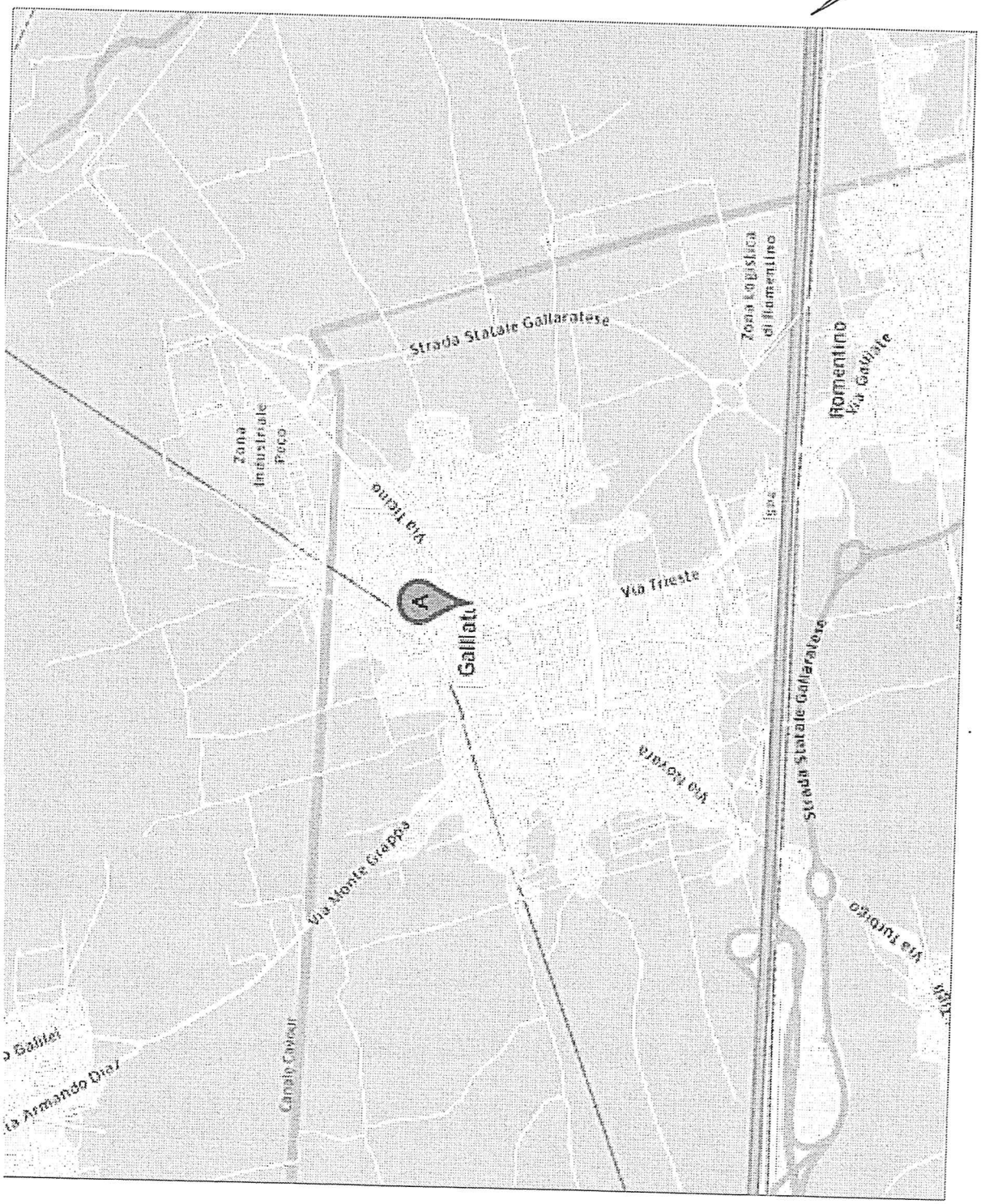
U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623088 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

UNIAT PIEMONTE NORD
☎ 0321626199 - 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

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it



U.P.P.I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190

Allegato C

LEGGE 431 / 1998 e D.M. 16.1.2017 Min. Ecc. delle Infrastrutture
Accordo territoriale del e depositato presso il Comune
Contratti con canoni di locazione agevolati e Contratti di locazione di natura Transitoria.
(articoli 1 e 2 del D. M. 16.1.2017)

TABELLA DELLE SUBFASCE E DEI PUNTEGGI

SUBFASCIA I	PUNTI	15 o più
SUBFASCIA II	"	da 8 a 14
SUBFASCIA III	"	sino a 7

****

TABELLA DEI PUNTEGGI (un punto per ogni asterisco)

POSTO AUTO e/o BOX

Posto auto scoperto comune	*
Posto auto scoperto in uso esclusivo	**
B o x	***

ASCENSORE *

VETUSTA' DELL'IMMOBILE

nuovo mai abitato	****
Vetustà sino a 10 anni	***
Vetustà da 11 a 20 anni	**
Vetustà da 21 a 40 anni	*
Oltre 40 anni	--

A partire dalla fine dei lavori: e come certificato da autorizzazione comunale
1) per le nuove costruzioni
2) per opere su edifici esistenti lettere B C D art. 31 L. 457/76
3) e comunque opere di rilevante entità documentate.

LIVELLO DI PIANO

Piano terreno o rialzato	--
Piano intermedio	*
Ultimo piano	**
Attico	***

CANTINA, SOFFITTA O BALCONI

Cantina o soffitta	*
Balconi	*
Balconi e terrazzi oltre 30mq	**

SERVIZI

Servizi semplici	*
Doppi servizi	**

RISCALDAMENTO autonomo e/o condizionamento dell'aria e/o riscaldamento centralizzato con contabilizzazione di calore *

GIARDINO

Giardino comune	*
Giardino in proprietà esclusiva	**

CATEGORIA IMMOBILE

Categoria A/2 e A/7	***
Categoria A/3	**
Categoria A/4 e inferiori	*

PRESTAZIONE ENERGETICA (da A.P.E.)
classe A – B - C *

ARREDATO COMPLETAMENTE + 30% MAX
Alloggio arredato di sola cucina e camera da letto + 15% MAX

ALLOGGI DI SUPERFICIE LIMITATA
La superficie utile (allegato C) inferiore a mq 50,00 viene aumentata del 10% (con limite massimo di 50,00 mq)

LE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI A.S.P.I. NOVARA & V.C.O. ASSOCIAZIONE

S.I.C.
(Sindacato ...
Via dei Caccia, 5/E - 28100 ...
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6...
e-mail: sicet@cislnovara...

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626189 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 1 c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

LE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI ASSOCIAZIONE
A.S.P.I.
NOVARA & V.C.O.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

L. 431/98 e D.M. 16.1.20

Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data
e depositato presso il Comune di Galliate

AREA UNICA: intero territorio comunale

(Valori espressi in Euro ad Anno per ogni Mq Utile)

Durata	almeno 15 PUNTI prima subfascia		da 8 a 14 PUNTI seconda subfascia		sino a 7 PUNTI terza subfascia	
	€ annui/mq utile		€ annui/mq utile		€ annui/mq utile	
tab. A/1	max	min	max	min	max	min
anni 3 + 2 e transitori	85,00	65,00	65,00	35,00	35,00	15,00
tab. A/2 anni 4 + 2	89,00	68,00	68,00	37,00	37,00	16,00
tab. A/3 anni 5 + 2	93,00	71,00	71,00	39,00	39,00	17,00
tab. A/4 anni 6 + 2	97,00	74,00	74,00	41,00	41,00	18,00

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626189 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.675140
e-mail sicet@cislnovara.it

Allegato valido per il Comune di Galliate

circa il metro quadro utile.

Per il calcolo del metro quadro utile si concorda che venga applicata la superficie catastalmente riportata sulla "visura catastale" al netto delle superfici scoperte con una diminuzione forfettaria del 15%.

Nel caso di presentazione di dichiarazione rilasciata dal professionista abilitato si terrà conto della stessa (da allegare al contratto di locazione)

LE PICCOLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI ASSOCIAZIONE
A.S.P.I.
NOVARA & V.C.O.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

TABELLA ONERI ACCESSORI

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

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 9/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

decreto Ministeriale del 16/01/2017

ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C
AUTOCLAVE		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI		
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C
IMPIANTI SPORTIVI		
Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria		C

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

UNIAT PIEMONTE NORD
☎ 0321626189 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.1
(Sindacato Inquilin
Via dei Caccia 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 Fax 0321.675104
e-mail sicet@cisl.novara.it

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

IMPIANTO ANTINCENDIO	
Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	C
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C
IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI FLUSSI INFORMATIVI	
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	C
PARTI COMUNI	
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi, serrande e dell'impianto sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti citofonico, videocitofonico e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	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

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Monera 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

A.S.P.I.
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
NOVARA & V.C.O.
ASSOCIAZIONE

UNIAT PIEMONTE NORD
☎0321626189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.I.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cisl-novara.it

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

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

PER LE VOCI NON PREVISTE DALLA PRESENTE TABELLA SI RINVIA ALLE NORME DI LEGGE E AGLI USI LOCALI

LEGENDA
L = locatore
C = conduttore

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

LE PICCOLE PROPRIETARI IMMOBILIARI ASSOCIAZIONE A.S.P.I. NOVARA V.C.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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎0321626189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16.1.2017

……..……..……..……..

in qualità di Organizzazione firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Galliate depositato il ……..., in persona di ……...

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

e (attestazione congiunta)

……..……..……..……..

in qualità di Organizzazione firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Galliate depositato il ……..., in persona di ……...

premesso che

- il signor ……, cod. fisc. ……, in qualità di locatore/conduttore e (richiesta congiunta) il signor ……, cod. fisc. ……, in qualità di locatore/conduttore

ha/hanno presentato richiesta per l'attestazione del contratto di locazione ai sensi del D.M. 16 gennaio 2017 dichiarando sotto la sua/loro responsabilità i seguenti elementi posti a base del calcolo del canone in considerazione del vigente Accordo territoriale per il Comune di Galliate:

A.S.P.I. LE PICCOLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI NOVARA V.C.O. ASSOCIAZIONE

<u>contratti agevolati e transitori</u>

superficie utile mq ……..	posto auto o box ……..	ascensore ……..
vetustà immobile ……..	livello piano ……..	cantina o soffitta ……..
balconi ……..	servizi ……..	riscaldamento ……..
giardino ……..	categoria catastale ……..	arredamento ……..

Zona…….. Anno e Mese……

- il/i predetto/i signor ……, cod. fisc. ……, in qualità di locatore e il signor ……, cod. fisc. ……, in qualità di conduttore

dichiarano che i dati sopra comunicati sono stati dagli stessi rilevati e verificati e pertanto riconosce/riconoscono che la presente attestazione è rilasciata sulla base di quanto dallo/dagli stesso/i dichiarato e conseguentemente espressamente sollevano/no la/e Organizzazioni attestanti da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati indicati nel presente atto.

Tanto premesso le predette Organizzazioni firmatarie del predetto Accordo territoriale, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali

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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎ 0321626139 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

ATTESTA/NO

che i contenuti economici e normativi del contratto di locazione corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Galliate sottoscritto il ..... e depositato il .....

Il Dichiarante (proprietario) per l'Organizzazione

....

e

Il Dichiarante (inquilino) per l'Organizzazione

....

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎0321626189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 NOVARA

Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

LOCAZIONE ABITATIVA

Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 e come da Decreto Ministeriale 16 Gennaio 2017 e come da accordo territoriale depositato presso il Comune di Galliate in data

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.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

Articolo1
(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 riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎ 0321626189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicetcgil@novara.it

Articolo 2
(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le Associazioni dei proprietari e quelle degli inquilini depositato il presso il Comune di Galliate , 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)**
In quanto previsto dal predetto Accordo territoriale, il canone annuo di locazione potrà essere aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo FOI verificatasi nell'anno precedente, qualora il locatore non abbia optato per il regime della cd. cedolare secca.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CAS
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara

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)**

LE PICCOLE PROPRIETARI IMMOBILIARI
A.S.P.P.I.
NOVARA
& C.O.

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.
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 di euro…… salvo conguaglio **(12).**

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 del 1998.

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626189 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

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

S.I.C.E.T
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.626096 - Fax 0321.676040
e-mail sicet@cislnovara.it

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 e di comodato 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.

A.S.P.P.I. NOVARA & V.C.O.

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.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

Articolo 9
(Consegna)

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

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321.626189 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U.I.P.I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/B - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

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.

LE PICCOLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI
A.S.P.I.
NOVARA
V.C.O.

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.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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 cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.
L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321 626189 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

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 conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.
La parte locatrice dichiara e comunica a parte conduttrice, che dichiara di prenderne atto, che ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D. Lgs. n. 23-2011 opta per il regime di tassazione ad imposta sostitutiva (cd. "**cedolare secca**") dei canoni di locazione per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, restando così esonerata dall'obbligo di inviare a parte conduttrice analoga comunicazione tramite lettera raccomandata e dall'obbligo di pagare l'imposta di registro; parte locatrice comunica pertanto di rinunciare espressamente all'aggiornamento del canone in qualsivoglia misura sino all'eventuale futura revoca dell'opzione per la cedolare secca.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.
Altre clausole: ……..
……..
Letto, approvato e sottoscritto

……..,

A.S.P.I. NOVARA V.C.O. LE PICCOLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI ASSOCIAZIONE

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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, risoluzione)*, 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 ……

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.

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 9/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623095 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

(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 verificatasi 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 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 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.

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) .....

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

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

U.P.P.I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

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 sostenutidalla 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 in ……rate alle seguenti scadenze:

al ……euro ……

al ……euro ……

al ……euro ……...

al …… euro ……..,

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.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

S.I.C.E.T
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
A.S.P.I.
NOVARA
V.C.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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U.P.P.I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623006 - Fax 0321.6751040
e-mail: sicet@cislnovara.it

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma , come da Decreto Ministeriale del 16/01/2017 e come da accordo territoriale depositato presso il Comune di Galliate in data

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.

A.S.P.I. NOVARA V.C.O. ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

A.P.P.C. ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE Via Morera, 8 - 28100 NOVARA (NO) Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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 le Associazioni dei proprietari e quelle degli inquilini depositato il presso il Comune di Galliate , dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando .....

Articolo 3
(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎0321626189-3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321/623 190
Cod. Fisc. 94009800031

Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6791040
e-mail sicet@cislnovara.it

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previst dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 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 riacquistato 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 riacquistato 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)

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 euro ……ciascuna, 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 tra le Associazioni dei proprietari e quelle degli inquilini depositato il presso il Comune di Galliate , 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)

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: ……

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626189 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/e - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321 623096 - Fax 0321 675040
e-mail sicet@cislnovara.it

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 di euro…….. **(11)**, 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 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 431/98.
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)

ASPPI PROPRIETARI IMMOBILIARI NOVARA V.C.O.

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.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

Articolo 9
(Uso)

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)

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626183 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

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:...../dal quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(4)**

LE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
A.S.P.I.
NOVARA
U.I.C.O.
ASSOCIAZIONE

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)

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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)

Articolo 15
(Accesso)

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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎ 0321626189 - 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

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 secondo periodo 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 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 sopracitato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Monera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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 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 conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.
La parte locatrice dichiara e comunica a parte conduttrice, che dichiara di prenderne atto, che ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D. Lgs. n. 23-2011 opta per il regime di tassazione ad imposta sostitutiva (cd. "**cedolare secca**") dei canoni di locazione per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, restando così esonerata dall'obbligo di inviare a parte conduttrice analoga comunicazione tramite lettera raccomandata e dall'obbligo di pagare l'imposta di registro; parte locatrice comunica pertanto di rinunciare espressamente all'aggiornamento del canone in qualsivoglia misura sino all'eventuale futura revoca dell'opzione per la cedolare secca.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.
Altre clausole ....

Letto, approvato e sottoscritto

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

UNIAT PIEMONTE NORD
0321626139 - 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

U. P. P. I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

S.I.C.E.T.
(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040
e-mail sicet@cislnovara.it

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, risoluzione)*, 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 .....

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

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.
(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

UNIAT PIEMONTE NORD
☎0321626189 3460040636
VIALE DANTE 23
28100 - NOVARA

U.P.P.I.
Unione piccoli proprietari immobiliari
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara NO
Tel. 0321 623 190
Cod. Fisc. 94009800031

(Sindacato Inquilini)
Via dei Caccia, 6/E - 28100 NOVARA
Tel. 0321.623095 - Fax 0321.6731040
e-mail sidet@cislnovara.it

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) .....

LE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
A.S.P.I.
NOVARA
ASSOCIAZIONE

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 tempestivae 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 in .....rate alle seguenti scadenze:

al .....euro .....
al .....euro .....
al .....euro .....
al ..... euro .....

salvo conguaglio.

A.P.P.C.
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Via Morera, 5 - 28100 NOVARA (NO)
Tel. 0321.1587330 - info@appcnovara.it

(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.

UNIAT PIEMONTE NORD
☎ 0321626189-3460040636
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