

1 FEB. 2019

RINNOVO ACCORDO TERRITORIALE

(IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431E DEL DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 16 gennaio 2017)

Fra le seguenti organizzazioni:

1

2 APE CONFEDILIZIA

3 UPPI

4 UNIONCASA

5 CONFAPPI

6 ASPPI

7 APPC

[Handwritten signatures and stamps for items 2-7]

ASSOCIAZIONE PROVINCIALE
UNIONCASA
PRESIDENTE
VITO BUTTAFUOCO
Sede Provinciale, C.so Adriatico, 6/B
10129 TORINO - Tel. - Fax 011.5784269

CONFAPPI
Prov. Torino
P.zza Poiana 21 - 10131 TORINO
P.IVA 0793-090017

E

8 SUNIA

9 SICET

10 UNIAT

11 ANIAT - CONIA

[Handwritten signatures for items 8-11]

con la partecipazione per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari

12 EDISU

13 FEDERPROPRIETA'

14 CONFABITARE

[Handwritten signatures for items 12-14]

L'ASPPI NON SOTTOSCRIVE IL CAPITOLO IV E V FINCHE' SUSSISTE LA PENALITA' AL LOCATORE

Premessa

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

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di CHIERI. di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul Territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali. Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 16 gennaio 2017 si conviene e stipula quanto segue.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998, che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area di CHIERI, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.

Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti; anche utilizzando gli strumenti del F.I.M.I. e delle ASLO così come strutturati dalla Regione Piemonte.

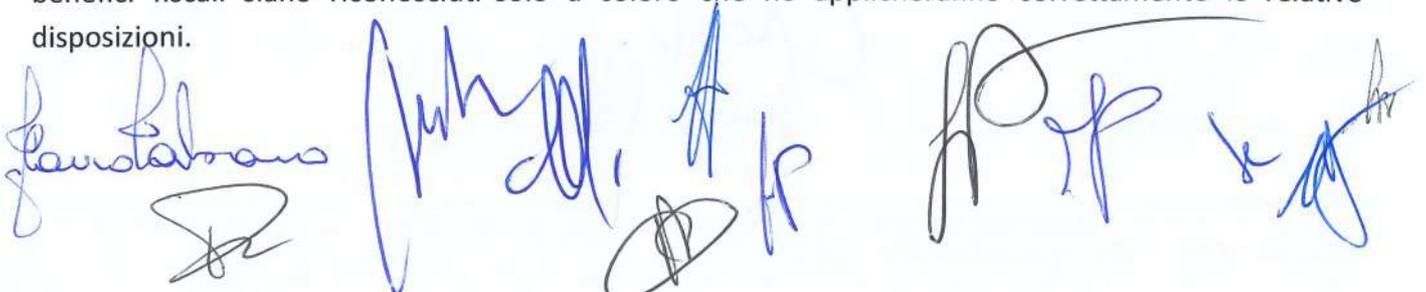
Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.

Migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art.1 del Decreto Ministeriale 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 elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della L.431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata.

I firmatari del presente accordo altresì convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

The bottom of the document features several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a large, cursive signature that appears to be 'Gianfranco'. To its right, there are several smaller, more stylized signatures, some of which are partially overlapping. The signatures are arranged in a horizontal line across the width of the page.

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

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

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

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

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

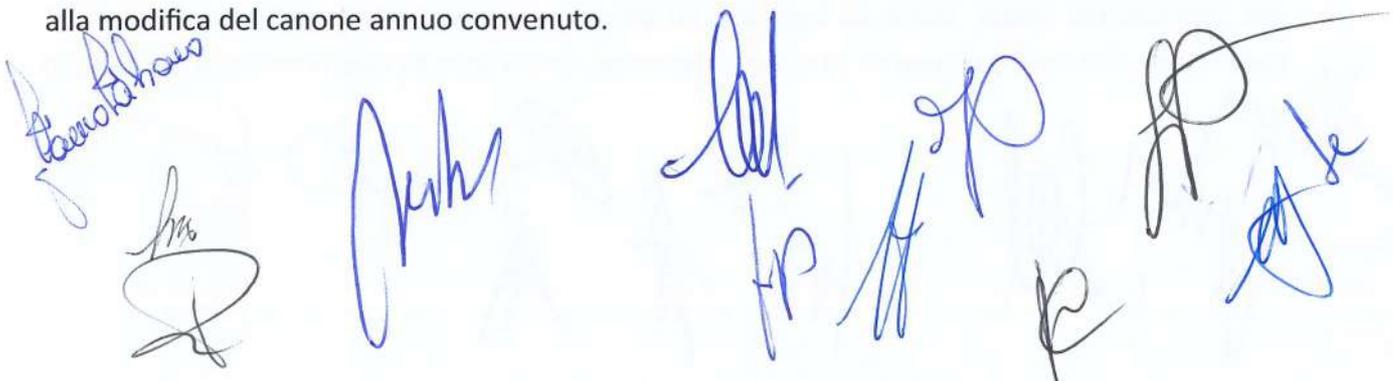
C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere il concetto di metro quadro utile; ciò per una avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.

A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze; al 10% aree scoperte ad uso esclusivo (la cui sup. convenzionale non potrà essere superiore alla sup. dell'unità abitativa).

Per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla Legge Regionale n.21 del 06/08/1998, per la parte con altezza maggiore o uguale a mt. 1,60 dal pavimento i metri saranno calcolati al 100%, al di sotto di mt. 1,60 al 25%.

Misurazioni nette da muri.

C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme, rispetto a quella indicata in contratto, in più o in meno del 2% per le unità inferiori o uguali a 67 mq. e del 4% per quelle con metratura superiore di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page. The signatures are stylized and appear to be of various individuals. One signature on the far left is written vertically and includes the name 'D. Carrota'.

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

D-1) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 1 (*Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile*), potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale.

E) - CIRCA LE RIPARAZIONI:

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 (*Allegato 10 - Ripartizione spese tra proprietario e inquilino*).

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 16 gennaio 2017 (allegato A) ed al presente accordo (*Allegato 4 - modello contratto art.2 comma 3 L.431/98*).

**CAPITOLO II
CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI**

(ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 16-01-2017)

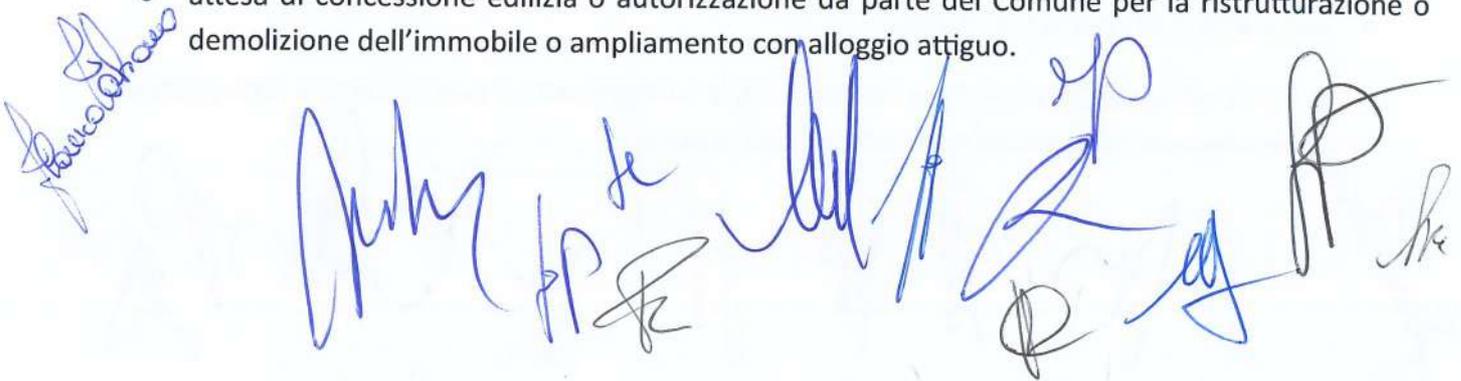
* * * * *

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

A-1) Individuano, anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come dal seguente elenco delle varie fattispecie.

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- rientro dall'estero;
- attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the far left, there is a signature that appears to be 'F. Nicolich'. To its right, there are approximately seven other distinct signatures, some of which are quite stylized and overlapping. The signatures are arranged horizontally across the width of the page.

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

- Trasferimento momentaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione alloggio di edilizia pubblica, come da inserimento in graduatoria definitiva, o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato.

A-4) Si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore e del locatore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

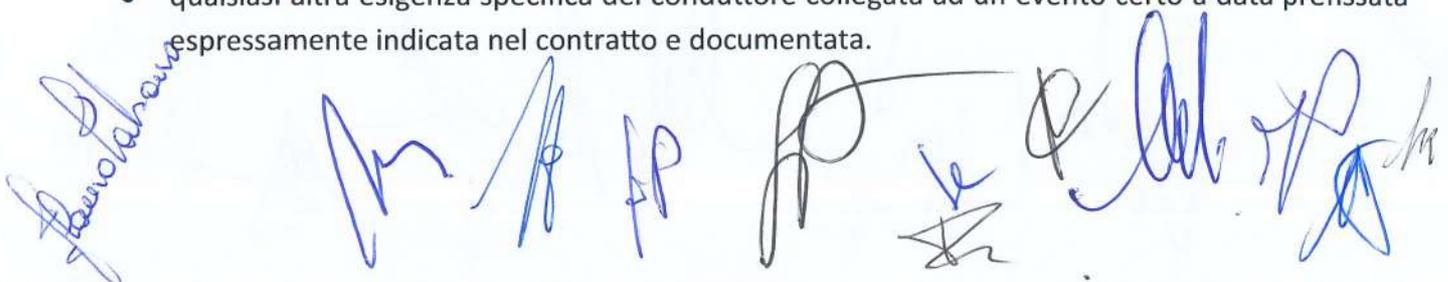
A-5) Convengono per i casi sotto indicati (A-6 e A-7), a mente del 5° comma dell'art.2 del D.M. Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 (G.U. n.62 del 15/03/2017), l'obbligatorietà di assistenza da parte delle organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente accordo, per certificare la fattispecie oggetto del contratto.

A-6) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile:

- matrimonio e/o convivenza;
- matrimonio dei figli;
- separazione propria e dei figli;
- intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

A-7) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;
- per esigenze di ricerca e di studio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

A series of approximately ten handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally across the bottom of the page. The signatures vary in style, with some being more legible and others being more stylized or scribbled.

CAPITOLO III
CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI

(ART. 5, COMMI 2 e 3, L. 431/98 - D.M. 16-01-2017)

* * * * *

A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

A-1) Il contratto tipo è quello previsto dall'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017 e dall'allegato C del decreto (*Allegato 6 - modello contratto per studenti universitari art. 5 comma 3 L.431/98*).

B) CIRCA LE AREE:

B-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I.

C) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (*Allegato 3 - tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari*). Il valore è calcolato senza mobilio.

C-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 20% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

D) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

D-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 (*Allegato 10 - Ripartizione spese tra proprietario e inquilino*).

E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

E-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.

Nel caso dell'ipotesi B) il conduttore avrà possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di due mesi da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di due mesi, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso sarà tenuto al pagamento, a titoli di penale, di due mensilità, oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

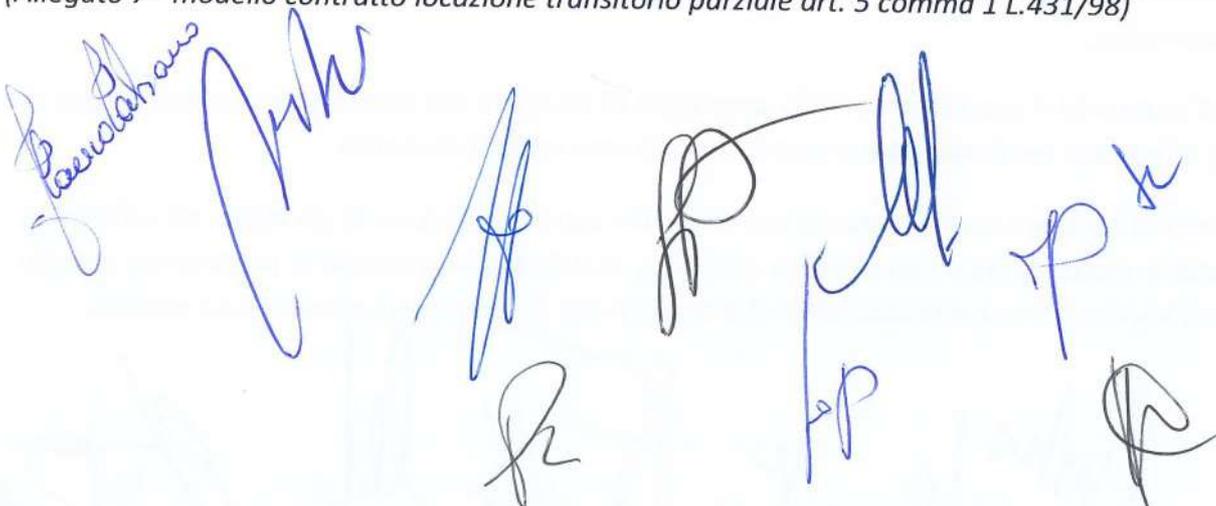
Il Comune di CHIERI, con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU della prima casa in quanto abitata anche dal locatore.

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI	
1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi previa assistenza di un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e di un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

(Allegato 7 - modello contratto locazione transitorio parziale art. 5 comma 1 L.431/98)



CAPITOLO IV

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente nella nostra città per scambi internazionali di cooperazione o per persone "segnalate dalla pubblica amministrazione" (possono anche essere previste le motivazioni dell'inquilino di cui al capitolo II) alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- Che siano quantificate forfettariamente le spese ripetibili e delle utenze.
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...)

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, per questo contratto non potrà essere applicata alcuna maggiorazione prevista dal presente accordo, ad esclusione di quella contenuta nel presente capitolo.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni coabitante in più oltre il primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi (ipotesi A) oppure da 6 a 18 mesi (ipotesi B), senza possibilità di rinnovo.

Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are approximately seven distinct signatures, some appearing to be initials or full names, all written in a cursive style.

CAPITOLO V

CONTRATTI TRANSITORI STUDENTI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a studenti frequentanti l'università o corsi di specializzazione post-universitari o programmi europei per l'istruzione o scambi internazionali, alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e le utenze.
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi e non potrà essere applicata alcuna maggiorazione prevista dal presente accordo, ad esclusione di quella contenuta nel presente capitolo.

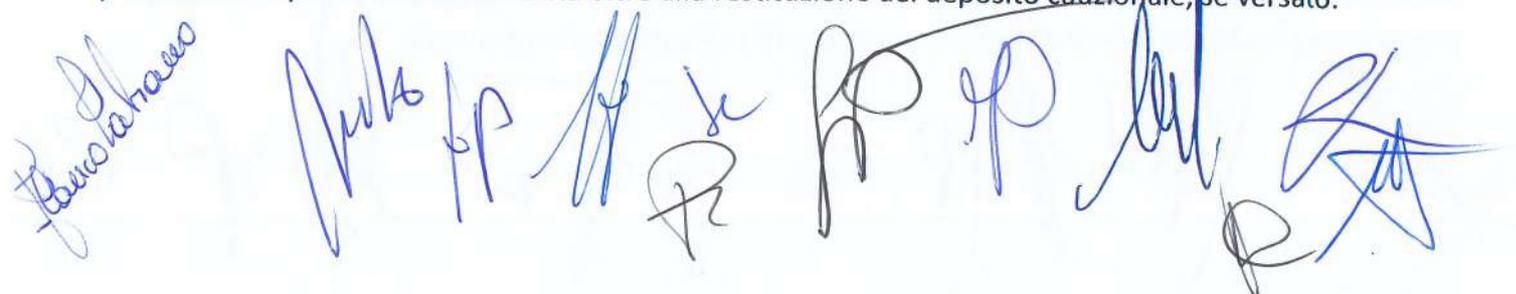
Per questo tipo di locazione sarà considerato un elemento utile al calcolo del canone la presenza del collegamento ad internet.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Il contratto sarà uno e unico e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni inquilino in più oltre al primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

Il contratto potrà avere una durata da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo automatico.

Le parti potranno disdettare il contratto con un preavviso di un mese da esercitarsi con l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di 15 giorni, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento a titolo di penale dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

A series of approximately ten handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally across the bottom of the page. The signatures vary in style and complexity, some appearing to be initials or full names.

Il Comune di CHIERI, con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU in quanto abitata anche dal locatore.

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI	
1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi previa assistenza di un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e di un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

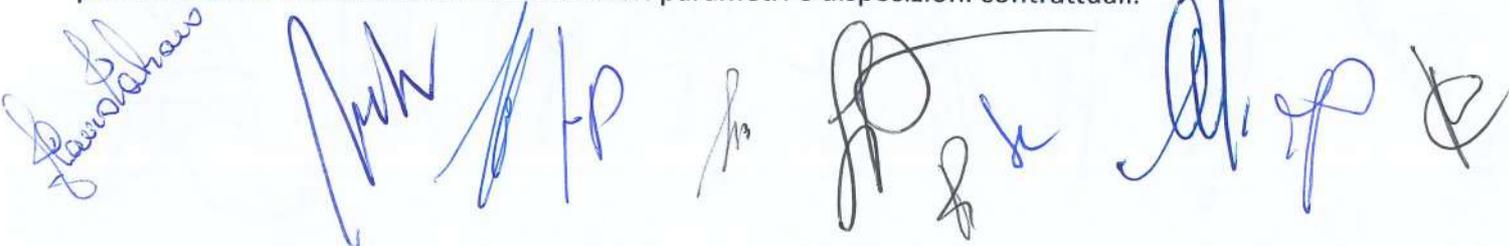
(Allegato 8 - modello contratto locazione transitorio parziale per studenti universitari art. 5 comma 3 L.431/98)

CAPITOLO VI

CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1 COMMA 5 DEL DECRETO MINISTERIALE N. 62 DEL 16 GENNAIO 2017 IN PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini ritengono indispensabile, anche per favorire il c.d. "Housing Sociale", di provvedere a determinare con appositi "accordi integrativi" le linee programmatiche e quadro per tale tipologia di contratto.

Concordano, quindi, che in un periodo non superiore all'anno dalla stipula del presente accordo provvederanno alle definizioni dei necessari parametri e disposizioni contrattuali.



CAPITOLO VII
CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1, COMMA 6
DEL DECRETO MINISTERIALE N° 62 DEL 16 GENNAIO 2017

PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017

* * * *

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano, uniformandosi alla fattispecie di cui all'art. 1, comma 6 del Decreto Ministeriale n° 62 del 15 marzo 2017, sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da Imprese o Associazioni di Imprese, datori di lavoro e Associazioni Onlus, queste ultime che si occupano di immigrazione, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti, nel caso di Imprese, Associazioni di imprese e datori di lavoro e per quanto attiene alle Associazioni Onlus, che si occupano di immigrazione, per il soddisfacimento di esigenze abitative di immigrati comunitari ed extra-comunitari.

Si intende che nella locuzione "fruitore" utilizzata nel comma 6, dell'art. 1, del citato Decreto Ministeriale, deve intendersi che il fruitore, quindi intestatario del contratto, sarà l'Associazione di Impresa, l'Impresa, il datore di lavoro o la Onlus.

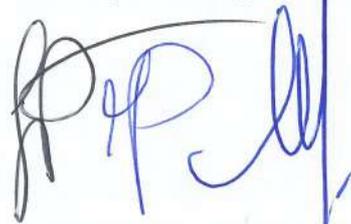
Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini osservano che all'interno del corpo del contratto di locazione dovrà essere esplicitata la destinazione dell'unità immobiliare ed il contratto sarà soggetto a validità solo se sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazioni inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari, associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale con la Città di CHIARI.

Nei contratti di locazione dovranno essere inserite le seguenti clausole:

* * * * *

CONTRATTI DI LOCAZIONE CON IMPRESA,
ASSOCIAZIONI DI IMPRESE E DATORE DI LAVORO
USO

- a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, deve e dovrà essere esclusivamente destinata a civile abitazione del dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore della locatrice-fruitrice, signor nato a il c.f.: che si impegna ad utilizzare i locali per abitazione con divieto assoluto di mutarne, anche solo in parte, l'utilizzo; è fatto espresso divieto di sublocazione, anche solo parziale e/o mutamento di destinazione .



La conduttrice-fruttrice si impegna a comunicare al locatore, qualunque modifica di utilizzo dei locali in capo e a favore di persone diverse da quelle indicate nell'odierno contratto, qualora nel corso del rapporto di locazione la conduttrice-fruttrice intenda far utilizzare l'unità immobiliare ad altro soggetto sempre dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore dovrà darne tempestiva comunicazione al locatore, comunicando a quest'ultimo le generalità ed il codice fiscale dell'utilizzatore finale.

Al presente contratto viene allegato contratto di lavoro o documento equipollente tra

- b) La locatrice – fruitrice si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON ASSOCIAZIONE ONLUS USO

- a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto deve e dovrà essere destinata a civile abitazione a favore di persone inserite nel Progetto siglato dalla Associazione ONLUS con la Prefettura di

L'Associazione ONLUS si impegna a comunicare al locatore le generalità dell'effettivo utilizzatore e/ o utilizzatori dell'unità immobiliare, oggetto di contratto, con divieto di inserire nel corso della locazione, se non con specifica autorizzazione del locatore, persone diverse a quelle espressamente indicate nella comunicazione di cui sopra.

E' comunque fatto espresso divieto di sublocazione anche solo parziale.

La Onlus, denominata conduttrice ai fini del presente contratto utilizzerà l'immobile solo ed esclusivamente per le finalità di cui al Progetto.

L'effettivo occupante e/o occupanti dell'immobile viene-vengono individuati con la locuzione "utilizzatori finali".

All'odierno contratto viene allegata copia del Progetto....., documento che formerà parte integrante dell'odierno accordo di locazione.

- b) La locatrice – fruitrice si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a signature that appears to be 'P. P. P.' followed by a large, stylized signature. In the center, there are several smaller, less distinct signatures. On the right, there is a large, complex signature that looks like 'P. P. P.' followed by another large signature. At the bottom right, there is a signature that looks like 'P. P. P.' followed by another signature.

ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA

VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE

(VALIDE ANCHE PER I CONTRATTI PER GLI STUDENTI)

- A. Per tutte le zone definite, alla metratura del solo alloggio (comprensiva del 25% della metratura dei balconi), come definita dall'accordo, fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30% e, per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione del 25%, per gli alloggi con metratura superiore ai 51 metri quadrati e fino ai 67 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di metri quadrati 67 comprensivo della maggiorazione.
- B. Per tutte le zone definite, per gli immobili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 20% massimo.
- C. Per tutte le zone definite, gli alloggi che nei dieci anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione (pavimentazioni, servizi igienici/cucina, infissi, etc.) oppure siano state ristrutturate le parti condominiali, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.

Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni, potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi, sia nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone di locazione così come calcolate.

Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto e avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione degli inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

- D. Per tutte le zone definite, in base alla classificazione energetica risultante dall'APE, il valore al metro quadro, sarà oggetto delle seguenti variazioni:
- Per le classi energetiche A – B – C il valore al metro quadro potrà essere aumentato del 5%;
 - Per le classi energetiche D – E il valore al metro quadro rimarrà invariato;
 - Per le classi energetiche F – G – NC il valore al metro quadro sarà ridotto del 5%;

La maggiorazione prevista per le classi energetiche A – B – C non potrà essere assommata alla maggiorazione prevista per gli stabili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale



E. Per tutte le zone definite, per gli alloggi che nei 5 anni precedenti la locazione convenzionata, siano stati oggetto di acquisto di arredamento per un importo minimo di Euro 5.000,00, il valore al metro quadro, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 5% massimo.

L'acquisto dell'arredo dovrà essere comprovato dalla documentazione fiscale ed all'esibizione di idonea documentazione fotografica.

Tale aumento dovrà essere motivato nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.

F. Per tutte le zone definite, per i locatori che non richiederanno ai conduttori il deposito cauzionale e/o fidejussione, il valore al metro quadro, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 2,5% massimo.

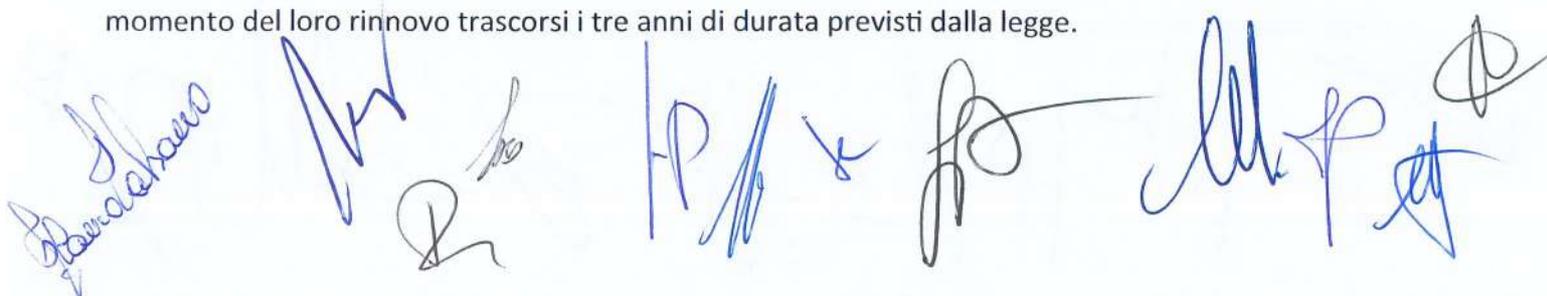
G. Per i contratti stipulati ai sensi dell'art.2 comma 3 della L.431/98, ad esclusione dei contratti per studenti universitari, per i locatori che consentiranno ai conduttori di poter recedere anticipatamente dal contratto con solo preavviso di mesi tre, il valore al metro quadro, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 2,5% massimo.

REVISIONE ACCORDO

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

REVISIONE CANONI

Le Associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo su iniziativa anche di una delle parti le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati, al momento del loro rinnovo trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are approximately seven distinct signatures, some appearing to be initials or stylized names, representing the signatories to the agreement.

LEGGE 9/12/1998 n. 431 e D.M. 30/12/2002 – ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DI
CONTRATTI AGEVOLATI
STRADARIO VIE

ZONA 1 CENTRO STORICO	ZONA 2 SEMICENTRO	ZONA 3 - PERIFERIA .- PESSIONE -AIRALI	ZONA 4 COLLINARE/ ROACHIA
	Via Andezeno	Str. Airali	Via Beaumont
Via Albussano	Via Amendola	Str. Andezeno (in parte)	Via Benso
Via Avezzana	Via XXV Aprile	Via Asiago	Via Boves
Via Balbo	Via Arignano	Via G. Bajs	C.so B. Buoizzi (in parte)
Vic. Bastioni della Mina	Via Avolio	Str. Baldissero (in parte)	Via Buschetti
Vic. Bordino	Via Avuglione	Via F.lli Bandiera	Via Casorati
Via Broglia	Via Balbiano	Via Buttigliera (in parte)	Via Can. Chiadò
Vic. Cappel Verde	Str. Baldissero	Via G. Cafasso	Via Cinzano
Vic. Carradori	Via E. Baletti	Via Canarone	Via Claret
P.za Cavour	Via Bardassano	Via Castelguelfo	Via N. Costa
	Via C. Battisti	Via Conte R. Montelera (part	Via G. Crosio
Via Conceria	Via Bergognino	Via D. Burzio	Via Dalla Chiesa
Vic. Corona Grossa	Via Biscaretti	Via Del Carretto	Via Delleani
Via Cottolengo	Via G. Bruno	Str. Del Chiaventone	Via Don Perosi
P.za Dante	Via E. Burzio	Str. Dei Finicialdi	V.le Fasano
Via Dei Fantini	Via Buttigliera	Str. Dei Mosi	Via F.lli Fea
Via Dei Giardini	C.so Bruno Buoizzi(parte	Str. Del Podio	V.le Fiume
Vic. Dei Macelli	Via Calcaterra	Str. Del Robbio	Via Gaidano
Via Dei Molini	Str. Cambiano	Str. Del Verde (parte)	Via Galatea
Via/Vic. Della Consolata	Via Campanella	Str. Del Vibernone	Via Gamenario
Vic. Del Gallo	Via Campo Archero	Str. Della Cà Bianca	Via Grosso
Via Del Gualdo	V.le Cappuccini	Str. Della Contessa	Via Imbiancheria
Via De Maria	Via Cavalieri Vitt. Veneto	Str. Della Giacometta	Via Legnanino
Via M. Diverio	Via Celle	Str. Della Livorna	Via D. Levi
Via G. Garibaldi	Via Cervino	Str. Della Luigina	Via Marentino
P.za Gerbido	Via L. Cibrario	Str. Della Moglia	Via Mari
Via Gualderia	Via Collodi	Str. Della Molina	Via G. Miel
Vic. Imbuto	Via Colomiatti	Str. Della Rana	Via Moncalvo
Vic. Lagna	Via Conte R. Montelera	Str. Della Rezza	Via Moncucco
Via G. Marconi	Via B. Croce	Str. Della Rosa	Via Montaldo
Via Massa	Str. Del Verde	Str. Dei Fiori	Via Morano
C.so Matteotti	Str. Della Serra	Str. Falcettini	Via Moriondo
Vic. Mozzo Annunziata	Via De Nicola	Str. Fontaneto	Via Pavarolo
Vic. Mozzo Bastioni	Via Dei Mercandilli	Str. Fortemaggiore	Via Pistarino
Via G. Nel	Via Dei Merlenghi	P.za Italia	Via G. Pomba
Via IV Novembre	Via Degli Olmi	Via Martini e Rossi	Via Pralormo
Via N.S: della Scala	Via Dei Platani	Via Montosolo (parte)	Via Roaschia
Via Padre Reg. Giuliani	Via Del Vallo	Str. Madonna Scala	Via Recchi
Via Palazzo di Città	V.le Diaz	Via Padana Inferiore	Via L. Roccati
Vic. Portone	Via G. Di Vittorio	Str. Pecetto	Via Sacchetti
Via Principe Amedeo	Viale Don Bosco	Via Pennazio	Via Santena
Via Quarino	Via Don Gnocchi	Via Pirandello (parte)	Via Can. Sona
Piazzale Robbio	Via Don Mazzolari	Str. Poirino	Via Tamagnone
Via Robbio	Via Don Minzoni	P.za L. Rossi	Via Taricco
Via Roma (in parte)	Via Don Sturzo	Via San Domenico Savio	Via Tepice
Vic. Romano	Via L. Einaudi	Via San Silvestro (parte)	Via Tetti Borra
Via San Agostino	P.za Europa	Via Santa Margherita	Via Tolve
Vic. San Antonio	V.le Fasano	Via Superga	Via Trofarello
Via San Carlo	V.le Fiume	Str. Tetti Bori	Str. Turriglie
Via Santa Clara	Via Fonte Stivolato	Str. Tetti Camotto	Str. Valle Ceppi
Via San Domenico	Via G. Galilei	Str. Tetti Fasano	Str. Vallero (parte)
Via San Francesco	Via I. Galletti	Str. Tetti Giordana	Via Villastellone
Via San Giacomo	Via A. Gastaldi	Str. Tetti Lusso	Via Volpatto
Via San Giorgio	Via General Perotti	Str. Tetti Manera	Via Zandonai
Via San Pietro	Via Giolitti	Str. Tetti Marsino	C.so Torino
Via San Raffaele	Via F.lli Giordano	Str. Tetti Quaglino	Via Sambuy
Via XX Settembre	Via Giovanni XXIII	Str. Tetti Rocco	
Via/P.za Silvio Pellico	Via II Giugno	Str. Tetti Sospiro	
Via Tana	Via Gobetti	Str. Tetti Talpone	
Via Tepice	Via Gramsci	Str. Valle Ceppi	
Vic. Tre Re	Via Grandi	Str. Valle Pasano (> 50)	
Via/Vic. Visca	Via Gran Paradiso	Str. Vallero (parte)	

Barsthaus

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Via Vittorio Emanuele	Via Guarniero	Str. Vicinale della Serra	
Via Silvio Pellico	Via Juvarra	Via Bersezio	
Via S. Filippo	Via Kennedy	Via Bodoni	
P.z Umberto	Via Lagrange	Via Cattaneo	
Vic. Delle Rosine	Via Landolfo	Via Brofferio	
P.za Trento	Str. Lazzaretti	Via Monte Adamello	
P.za Trieste	Via Macario	Viale della Repubblica	
Via delle Orfane	Via I Maggio	Viale Pertini	
Via Bogino (parte)	Via Martin Luther King	Via Alfieri	
Via della Pace	Via Martiri della Libertà	Via Parini	
P.za Mosso	Via G. Masera	Via Pascoli	
P.za Mazzini	C.so Matteotti		
Via Ortolani	Via Menzio		
Via De Gasperi	Via G. Moffa		
	Via Mombello		
	Via Moncenisio		
	Via Monginevro		
	Via Monte Assietta		
	Via Monte Bianco		
	Via Monte Rosa		
	Via Montessori		
	Via A. Monti		
	Via A. Montù		
	Via R. Morandi		
	Via A. Moro		
	Via Monviso		
	Via A. Nobel		
	Via Pasolini		
	Via Perrone		
	Via Ponticelli		
	P.za Quarini		
	Via Rampart		
	Via G. Di Revigliasco		
	Via Riviera		
	Via Rivalba		
	Via Roaschia		
	Via Rocciamelone		
	Via Roma (in parte)		
	Via F.lli Rosselli		
	Via Sambuy		
	Via San Silvestro (parte)		
	Via Savoia		
	Via Savonarola		
	Via Sisto IV		
	Via Tana		
	Via F. Turati		
	Str. Valle Pasano (fino 50)		
	Str. Vallero		
	Via Vernone		
	Via Vezzolano		
	Via B. Vittone		
	Via A. Volta		
	Via Zalli		
	Via Riva		
	Via Pasolini		
	Via Macario		
	Via Bogino (parte)		
	Via della Fornace		
	Via Galimberti		
	Via Q. Sella		
	Via Gandhi		
	Via Mondo		
	Via Baden Powell		
	P.za Gallina		

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE

ESPRESSI IN EURO MENSILI AL MQ. UTILE

Particolari dotazioni dell'unità immobiliare

1. presenza di autorimessa singola o posto auto coperto ad uso esclusivo o presenza di posto auto/motocicli scoperto in cortile condominiale ad uso esclusivo;
2. presenza di 1 cantina ad uso esclusivo;
3. presenza di sottotetto o soffitta ad uso esclusivo;
4. presenza di impianto di riscaldamento;
5. comodità di salita: sufficiente un solo elemento dei quattro sotto elencati:
 - a) stabili dotati di ascensore: si per tutti i piani
 - b) stabili sprovvisti di ascensore: si sino al 1° piano compreso (2° f.t.);
 - c) presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - d) si per le mansarde con accesso ascensore al piano sottostante;
6. presenza di area verde condominiale;
7. presenza di impianto di condizionamento;
8. presenza di doppi servizi: (di cui almeno uno completo ed il secondo dotato di almeno lavabo e w.c.);
9. presenza di allacciamento alla rete gas;
10. presenza di porta blindata: avente telaio metallico (non solo rinforzata o con serratura di sicurezza ad H);
11. presenza, in tutte le aperture, di doppi vetri o vetri camera con affaccio verso l'esterno (sono esclusi i serramenti con affaccio su verande);
12. presenza all'interno dell'unità di servizio igienico completo;
13. presenza all'interno dell'alloggio di arredo cucina completo con frigorifero e lavatrice;
14. vicinanza bus di linea urbana e/o extraurbana o stazione ferroviaria (non oltre i 800 mt. dalla fermata)
15. presenza di impianto satellitare;
16. presenza di almeno un balcone / terrazzo regolarmente verandato ma privo di elementi radianti;
17. presenza di impianto videocitofonico e/o antifurto;
18. unità di oltre mq. 100 o dotata di doppio ingresso su stesso piano
19. presenza di pannelli fotovoltaici o solari per la produzione di energia elettrica o acqua calda sanitaria

VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MQ./MESE:

		PRESENZA DI ALMENO 7 o più ELEMENTI	PRESENZA DI ALMENO 5/6 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
		1 sub	2 sub	3 sub
ANNI 3 + 2	ZONA 1 CENTRO	6,20 - 3,70	5,42 - 3,10	4,39 - 2,50
	ZONA 2 SEMIPERIFERIA	5,30 - 3,70	4,71 - 3,10	4,13 - 2,50
	ZONA 3 PERIFERIA	4,53 - 3,70	3,93 - 3,10	3,32 - 2,50
	ZONA 4 COLLINA	6,20 - 3,70	5,10 - 3,10	4,13 - 2,50
ANNI 4 + 2	ZONA 1 CENTRO	6,32 - 3,80	5,53 - 3,20	4,48 - 2,60
	ZONA 2 SEMIPERIFERIA	5,39 - 3,80	4,79 - 3,20	4,20 - 2,60
	ZONA 3 PERIFERIA	4,60 - 3,80	4,01 - 3,20	3,38 - 2,60
	ZONA 4 COLLINA	6,32 - 3,80	5,53 - 3,20	4,48 - 2,60
ANNI 5 + 2	ZONA 1 CENTRO	6,45 - 3,80	5,64 - 3,20	4,57 - 2,60
	ZONA 2 SEMIPERIFERIA	5,49 - 3,80	4,87 - 3,20	4,27 - 2,60
	ZONA 3 PERIFERIA	4,68 - 3,80	4,07 - 3,20	3,44 - 2,60
	ZONA 4 COLLINA	6,45 - 3,80	5,64 - 3,20	4,57 - 2,60
ANNI 6 + 2	ZONA 1 CENTRO	6,57 - 3,90	6,00 - 3,30	4,90 - 2,70
	ZONA 2 SEMIPERIFERIA	5,58 - 3,90	5,60 - 3,30	4,80 - 2,70
	ZONA 3 PERIFERIA	4,76 - 3,90	5,00 - 3,30	4,20 - 2,70
	ZONA 4 COLLINA	6,57 - 3,90	5,80 - 3,30	4,60 - 2,70

TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE

ESPRESI IN EURO MENSILI AL MQ. UTILE

Particolari dotazioni dell'unità immobiliare

1. Presenza di doppi servizi oltre i 100 mq.;
2. Disponibilità di almeno 14 – 18 mq. a studente abitante;
3. Disponibilità di una camera singola per studente;
4. Possibilità di collegamento alla sede universitaria con mezzi pubblici.
5. Comodità di salita: sufficiente un solo elemento dei quattro sotto elencati:
 - a) stabili dotati di ascensore: si per tutti i piani
 - b) stabili sprovvisti di ascensore: si sino al 1° piano (2° f.t.);
 - c) presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - d) si per le mansarde con accesso ascensore al piano sottostante;
6. Presenza di collegamento gratuito ad Internet

VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MQ./MESE:

	PRESENZA DI ALMENO 4 ELEMENTI	PRESENZA DI ALMENO 3 ELEMENTI	PRESENZA DI ALMENO 2 ELEMENTI
	1 sub	2 sub	3 sub
	ZONA 1 CENTRO	6,20 – 3,70	5,42 – 3,10
ZONA 2 SEMIPERIFERIA	5,30 – 3,70	4,71 – 3,10	4,13 – 2,50
ZONA 3 PERIFERIA	4,53 – 3,70	3,93 – 3,10	3,32 – 2,50
ZONA 4 COLLINA	6,20 – 3,70	5,10 – 3,10	4,13 – 2,50

Qualora l'unità immobiliare **non abbia servizio igienico interno**, il canone di affitto viene calcolato secondo la terza sub-fascia.

In caso di **garanzia prestata dall'EDISU**, con sottoscrizione del contratto da parte dello stesso Ente regionale per il diritto allo studio, i valori dei canoni d'affitto sono quelli minimi della fascia di appartenenza.

