

85/69/A2/A4

Città di COSSATO  
Registro Protocollo  
n. 0009911 del 19/03/2019  
Class. 07 14



## ACCORDO TERRITORIALE

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

### COMUNE DI COSSATO

Tra le seguenti Organizzazioni

**CONFEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA (CONFEDILIZIA)**, rappresentata da **AW DANIELA ARDIZZONE**

**ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILI (ASPPI)**, rappresentata, da **AW, RODOLFO CARISI**

**SINDACATO UNITARI INQUILINI ASSEGNATARI (SUNIA)**, rappresentata da **ARMANDO VALMACHINO SUNIA PIA MONTALBORDI - EST**

**SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO (SICET)** rappresentata da **MANCO GERARDO SICET P.S. KOJARA**  
**TOMASIN ALBERTO SICET-BIELLA**

#### 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 Cossato 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.

#### convengono e stipulano quanto segue

1) Il presente Accordo territoriale depositato con le modalità previste dall'art.7 comma 2 del DM 16.01.2017 ha durata di anni tre a decorrere dalla data successiva a quella del deposito, o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n.

431. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, 1. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

2) Le Organizzazioni stipulanti ritengono che sia stata determinante ai fini della conclusione del presente Accordo la disponibilità dichiarata dal Comune di Cossato di ridurre, per tutta la durata del presente Accordo, l'imposta I.M.U del 26.% rispetto all'aliquota applicata dal Comune per i proprietari che concederanno in locazione i propri immobili con contratti stipulati ai sensi del presente Accordo.

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

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

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

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

6) Per tutti i contratti di locazione di cui al presente Accordo territoriale l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 del DM 16.01.17, è rilasciata congiuntamente dalle rispettive Organizzazioni dei proprietari di immobili e dei conduttori firmatarie del presente Accordo territoriale, anche con le modalità prevista dall'art.6, comma 3, del DM 16 gennaio 2017 tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato al presente accordo. (allegato d)

7) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che



determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste all'articolo 9 e ss. del presente Accordo. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

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

Le presenti premesse formano parte integrante dell'Accordo.

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

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

#### **9.1) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

Le Organizzazioni stipulanti, preso atto che non si è ancora provveduto da parte della Pubblica Amministrazione, ad individuare le microzone censuarie previste dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138, convengono di individuare sul territorio comunale **una unica zona** comprendente l'intero territorio comunale. (allegato a)

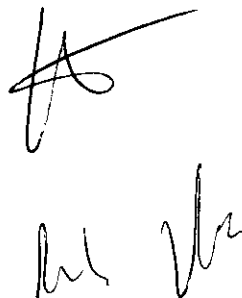
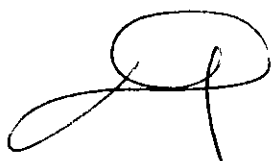
#### **9.2) CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE FASCE DI VALORI**

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

#### **Elenco A:**

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

#### **Elenco B**



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

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

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

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

fascia 1 alta se risultano verificate oltre 6 caratteristiche;

fascia 2 media se sono verificate non meno di 4 e fino a 6 caratteristiche;

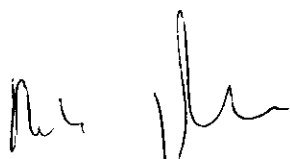
fascia 3 bassa se sono verificate fino a 3 delle caratteristiche descritte.

### 9.3) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

(allegato c)

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

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| <b>fascia 1 alta</b>  | <b>3,10- 4,90</b> |
| <b>fascia 2 media</b> | <b>2,40- 4,20</b> |



**fascia 3 bassa 2,30 - 3,40**

**fascia 4 degrado 1,20 - 2,20**

#### 9.4) DETERMINAZIONE DEL CANONE ALL'INTERNO DELLE FASCE

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

Il canone mensile potrà essere aumentato:

a) dell'1% per ogni anno di proroga superiore al primo biennio sino ad un massimo di anni cinque (es. anni 3 +3 (1%) , anni 3 +4 (2%) , anni 3 + 5 (3%)

b) del 2,5% in caso di rinuncia al deposito cauzionale da parte del locatore

c) del 2,5% in caso di termine di preavviso per disdetta da parte del conduttore limitato a mesi tre (invece che sei mesi).

Gli aumenti a) b) c) sono cumulabili.

#### 9.5) DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

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

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

b) balconi, terrazze, cantine, soffitte al 25%;

c) l'autorimessa o il posto auto coperto al 50%;

d) il posto auto scoperto al 20%;

e) cortili, giardini, orti in uso esclusivo al 15%.

#### 9.6) ADEGUAMENTO DEL CANONE DEL CORSO DEL CONTRATTO

Il canone di locazione sarà annualmente adeguato nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai pubblicato dall'Istat. L'adeguamento sarà



riferito al periodo annuale scadente nel mese precedente a quello di adeguamento e potrà essere previsto senza necessità di preventiva richiesta da parte del locatore.

Detto adeguamento non opera in caso di opzione della cedolare secca da parte del locatore.

#### 9.7) ONERI ACCESSORI

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le Organizzazioni stipulanti il presente Accordo faranno riferimento alla Tabella allegata al D.M. 16.01.2017.

#### 9.8) ALLOGGI AMMOBILIATI

Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori minimi e massimi dei canoni di cui alla tabella di cui sopra, sono aumentati sino al 35%.

Nel caso siano arredati solo la cucina e la camera da letto i valori minimi e massimi dei canoni della tabella di cui sopra, sono aumentati sino al 15%.

#### 9.9) TIPO DI CONTRATTO

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

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

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

#### 10.1) ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL RAPPORTO

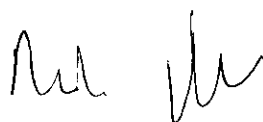
Per i contratti transitori vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

- Fattispecie di esigenze dei proprietari.

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

- Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto



mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

10.2) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

10.3) Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

#### 10.4) DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art.5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste dall'art. 2 c. 2 del D.M. 30.12.2002.

#### 10.5) FACOLTA' DI RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore potrà recedere del contratto prima della scadenza stabilita nello stesso solo per gravi motivi.

In tal caso, dovrà comunicare al locatore la disdetta, specificandone espressamente i motivi. I termini per la disdetta sono di mesi uno per contratti di durata inferiore a sei mesi, e di mesi due per quelli di durata superiore.

#### 10.6) TIPO DI CONTRATTO

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

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenzioso, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione ed applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni stipulanti s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione ed hanno deciso di prevedere nel contratto tipo la clausola, già riportata nella prima parte del presente Accordo, concernente la facoltà per le parti di rivolgersi ad una Commissione di conciliazione stragiudiziale.

#### 11) SI ALLEGANO, COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACCORDO:

a) cartografia con individuazione delle aree omogenee e tabella dei confini delle aree

b) tabella punteggi caratteristiche immobile locato


c) tabelle riepilogative dei valori minimi e massimi del canone, espressi in euro ~~per~~ <sup>MESE</sup> ~~anno~~ per ogni metro quadro utile

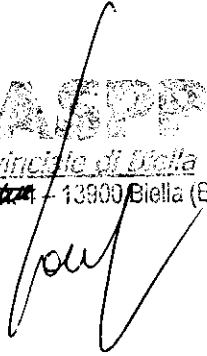
d) modello di attestazione

e) modello di richiesta avvio procedura art.6 DM 16.01.17.

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

Cossato, li 19/3/2019

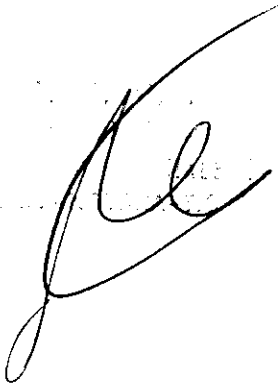
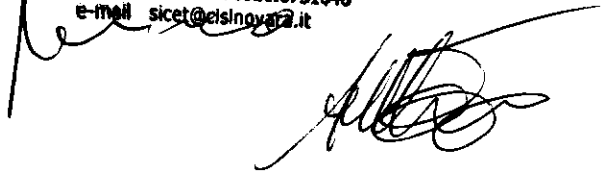
  
Sera Provinciale di Biella  
Via ~~Delegazione~~ - 13900 Biella (BI)



ABPE ADEMENTE A  
CONFEDILUZIA

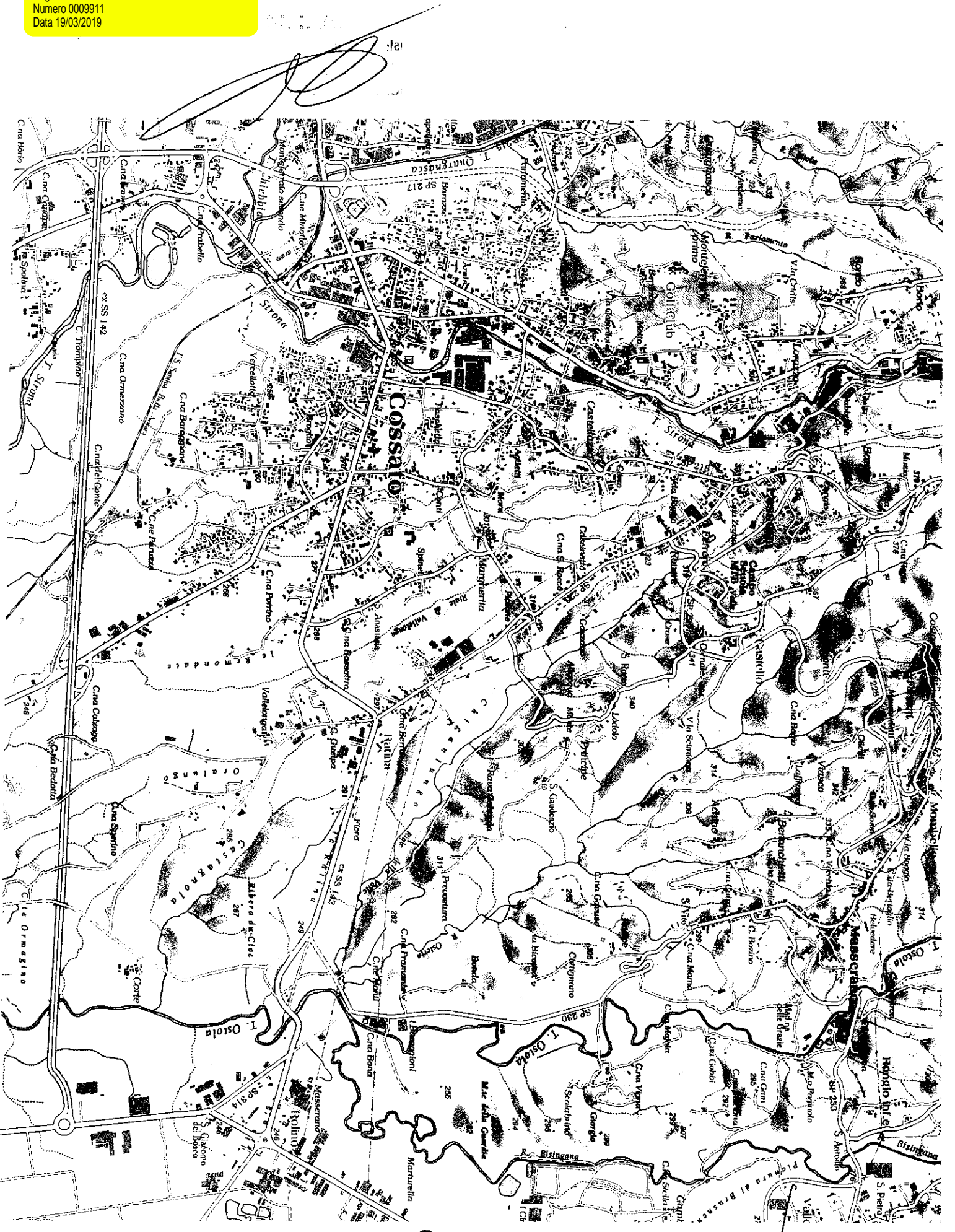


 **S.I.C.E.T.**  
(Sindacato Inquilini)  
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA  
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040  
e-mail [sicet@elsinova.it](mailto:sicet@elsinova.it)



1/1  
1/1  
1/1






ABRE ADENENTE  
A CONFEDIUBIA  
*Alto*

 **S.I.C.E.T.**  
(Sindacato Inquilini)

Via dei Cacoà, 5/E - 28100 NOVARA  
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040  
e-mail sicet@cisnovara.it

*Alto*

Via  ...

**Elenco A:**


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

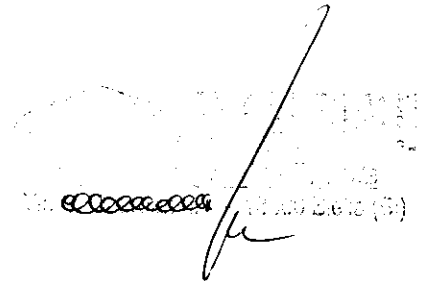
**E l e n c o B**

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




data:  
ora:  
min:

 **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



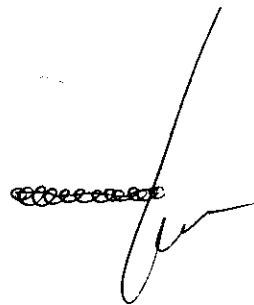
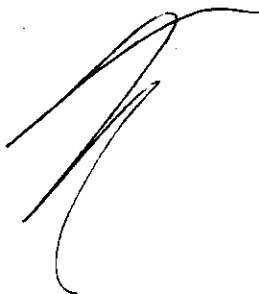
ABPE ADESIONE A  
CONFERENZA




## CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

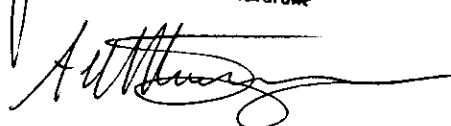
I valori minimo e massimo del canone di locazione di ogni alloggio saranno determinati dalla seguente tabella e indicati in prezzo euro al mq per mese:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| fascia 1 alta    | 3,10- 4,90  |
| fascia 2 media   | 2,40- 4,20  |
| fascia 3 bassa   | 2,30 - 3,40 |
| fascia 4 degrado | 1,20 - 2,20 |



ADDE ADENENTE A  
CONTROFIDUCIA

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



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

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

**premesse che**

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

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

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

**(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale**

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

**TOTALE SUPERFICIE Mq. \_\_\_\_\_**

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

**Elenco A:**

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

Totale elementi elenco A : n.....

**Elenco B**



.....

.....

.....

B) I dichiaranti

p. l'Organizzazione


p. l'Organizzazione

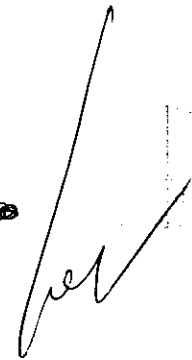
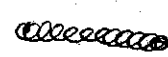
.....

.....


.....

.....

 ts

ABRE ADELENTE A  
CONFEDILIZIA

 **S.I.C.E.T.**  
(Sindacato Inquilini)  
Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA  
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.625640  
e-mail sicet@cisinovara.it



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

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

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

sottoscritto in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/ e registrato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/ per la durata di \_\_\_  
anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. \_\_\_\_\_,  
C.F. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via/piazza  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, al canone mensile di  
Euro \_\_\_\_\_  
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo .....del contratto di locazione per  
questioni inerenti:

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

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

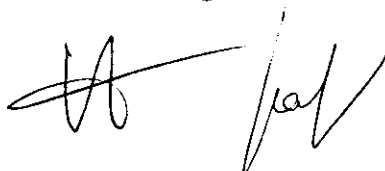
---

---

---

**CHIEDE**

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia

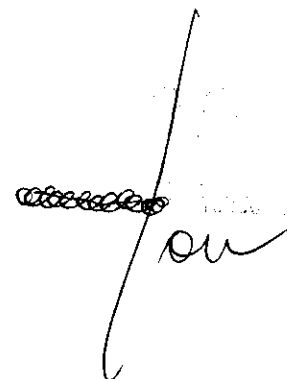
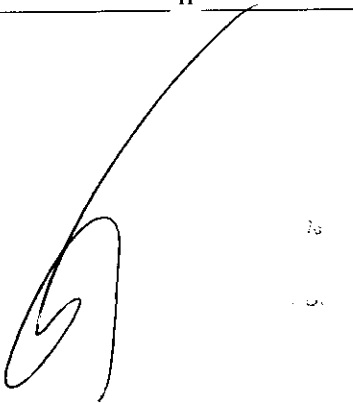


\_\_\_\_\_ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/ presso il Comune di \_\_\_\_\_ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda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

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

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_



**S.I.C.E.T.**  
(Sindacato Inquilini)

Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA  
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040  
e-mail [sicet@cisnovara.it](mailto:sicet@cisnovara.it)



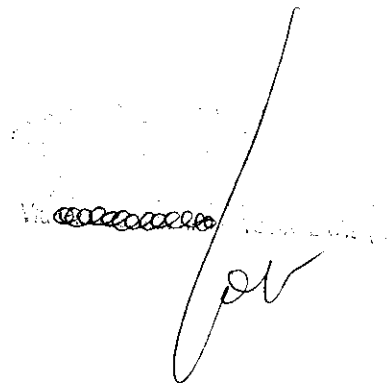
ABBE ADENENTE A  
CONFERENZA

**Elenco A:**

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

**E l e n c o B**

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

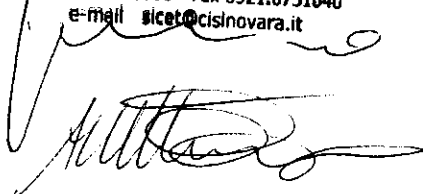


ABBE ADELENTE A  
CONFESSIONE



**S.I.C.E.T.**  
(Sindacato Inquilini)

Via dei Caccia, 5/E - 28100 NOVARA  
Tel. 0321.623096 - Fax 0321.6751040  
e-mail [sicet@cisnovara.it](mailto:sicet@cisnovara.it)





**ALLEGATO D**

**TABELLA ONERI ACCESSORI  
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

**ASCENSORE**

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

**AUTOCLAVE**

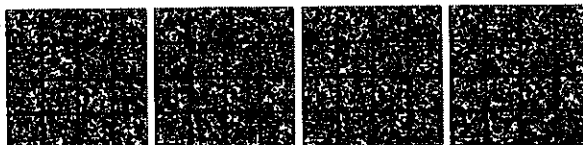
|  |   |   |
|--|---|---|
| Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.) | L |   |
| Manutenzione ordinaria   |   | C |
| Imposte e tasse di impianto  | L |   |
| Forza motrice  |   | C |
| Ricarico pressione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

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO,  
DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI**

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

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

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



*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

### IMPIANTI SPORTIVI

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

### IMPIANTO ANTINCENDIO

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

### IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

#### DATI INFORMATIVI

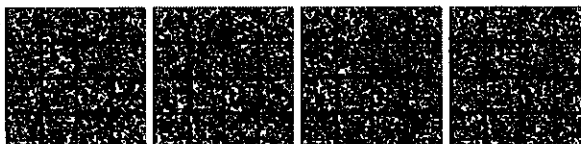
|  |   |   |
|--|---|---|
| Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare | L |   |
| Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare                      |   | C |

### PARTI COMUNI

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

### PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

|   |   |   |
|---|---|---|
| Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti  | L |   |
| Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti  |   | C |
| Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario |   | C |



*[Handwritten signatures and initials]*

|   |   |   |
|---|---|---|
| Rifacimento di chiavi e serrature   |   | C |
| Tinteggiatura di pareti   |   | C |
| Sostituzione di vetri   |   | C |
| Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare |   | C |
| Verniciatura di opere in legno e metallo  |   | C |
| Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento   |   | C |
| Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento   | L |   |

### PORTIERATO

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

### PULIZIA

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

### SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

#### LEGENDA

L = locatore  
C = conduttore

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

*ABDE ADENENTE A*  
*CONFEDILIZIA*

