

**ACCORDO TERRITORIALE STUDENTI UNIVERSITARI  
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA**

*in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto  
30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti  
di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze*

Fra le seguenti Organizzazioni della proprietà:

APPC in persona di **Franco REPETTO**  
CONFEDILIZIA, in persona di **Franco STRADELLA**  
UPPI in persona di **Matteo POZZI**

e le seguenti Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

SUNIA in persona di **Bruno PASERO**  
SICET in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**  
UNIAT in persona di **Alberto PAVESE**

e

UNIVERSITA' degli Studi del Piemonte Orientale in persona del Rettore Prof. **Cesare EMANUEL**  
Ente Regionale per il diritto allo studio universitario (E.DI.S.U. PIEMONTE ) in persona di **Marta LEVI**

**si conviene e si stipula che**

col presente accordo le Parti ritengono necessario individuare criteri e condizioni contrattuali, rivolte agli studenti universitari fuori sede, che tengano conto dell'attuale specificità del mercato delle locazioni nel Comune di Alessandria e nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge.

Le Associazioni firmatarie si propongono di favorire l'ampliamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e ritengono importanti i seguenti strumenti a sostegno della contrattazione:

- 1) Aliquote IMU ridotte per contratti a canone concordato deliberate dal Comune;
- 2) Osservatorio comunale sulla condizione abitativa;
- 3) Cedolare secca ed agevolazioni fiscali;
- 4) Delibere emanate dalla Regione Piemonte e dal Comune in materia di politiche abitative;
- 5) Commissione di Conciliazione Stragiudiziale.

**le Associazioni firmatarie concordano:**

**A)** Il presente Accordo Territoriale è valido per la durata di anni tre a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4 comma 1 della Legge 431/98. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo Territoriale o, in caso di mancata stipula, continuerà ad applicarsi il presente Accordo Territoriale.

**B)** Il presente Accordo Territoriale può comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento ed integrazione a richiesta di una qualsiasi delle Parti, in modo totale o parziale.

# CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE TOTALE DI IMMOBILE

(art. 5, comma 2 e 3, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA (sede di UNIVERSITA', di corsi universitari anche distaccati e di specializzazione, programmi comunitari e scambi internazionali)**.

Per la stipula dei contratti transitori di cui al presente capitolo condizione necessaria è che il conduttore **non trasferisca la residenza**.

Il contratto di locazione potrà avere una durata minima di 6 mesi ed una durata massima di 36 mesi, con la possibilità di rinnovo automatico per uguale periodo.

Il territorio del Comune di Alessandria, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30.12.2002, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegati A e C.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle Parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Alessandria (allegato B).

La **superficie convenzionale** dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'ex art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

Per le **aree omogenee e le zone**, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.

**I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area**, indicati nell'allegato B, rimarranno invariati per tutta la durata di vigenza del presente Accordo Territoriale.

Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10 per cento e rimarranno invariati per l'intera durata contrattuale.

Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione, attrezzatura da cucina (piatti, posate, pentole, contenitori, ecc.) ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).

Il **canone annuo di locazione** di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B e non sarà aggiornato per l'intera durata contrattuale.

**L'esigenza transitoria** del conduttore deve essere dimostrata attraverso apposita ed idonea documentazione da indicare o allegare al contratto.

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.

## COMUNICAZIONE IMU

Si rammenta che il locatore potrà presentare istanza IMU, reperibile sul sito istituzionale del Comune di Alessandria o presso l'ufficio IMU, se vorrà usufruire dell'aliquota ridotta IMU (deliberata dal Comune di Alessandria).

-----0000O0000-----

## CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI IMMOBILE (con coabitazione)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA (sede di UNIVERSITA', di corsi universitari anche distaccati e di specializzazione, programmi comunitari e scambi internazionali)**.

Per la stipula dei contratti transitori di cui al presente capitolo **condizione necessaria** è che il locatore **sia convivente con il conduttore e che quest'ultimo non trasferisca la residenza**.

Il contratto di locazione potrà avere una durata minima di 6 mesi ed una durata massima di 36 mesi, con la possibilità di rinnovo automatico per uguale periodo.

Al contratto di locazione dovrà essere allegata una planimetria con l'indicazione precisa degli spazi comuni ed esclusivi.

Forma: contratto di locazione di tipo individuale.

Vista la tipicità della locazione, le parti stabiliscono che non è possibile stipulare più di due contratti di locazione individuali ad unità immobiliare.

Il contratto di locazione, nelle sue articolazioni, dovrà contenere la possibilità di disdetta, da entrambe le parti, con preavviso di 1 mese per la rinuncia al rinnovo del contratto e di 15 giorni per gravi motivi, da esercitare attraverso l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, oltre alla quantificazione forfettaria delle spese (oneri, utenze, consumi, pulizia, ecc.) ed alla regolamentazione del "patto di coabitazione" (ruoli di convivenza e compiti assunti).

Il territorio del Comune di Alessandria, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30.12.2002, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegati A e C.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle Parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Alessandria (allegato B).

La **superficie convenzionale** dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'ex art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

Per le **aree omogenee e le zone**, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.

I **valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area**, indicati nell'allegato B, rimarranno invariati per tutta la durata di vigenza del presente Accordo Territoriale.

La **dotazione minima del vano locato ad uso esclusivo** dovrà essere: un armadio, un letto con rete, materasso e cuscino, una scrivania con due sedie, una lampada da tavolo, un televisore.

Il **canone annuo di locazione** di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B e non sarà aggiornato per l'intera durata contrattuale. La somma dei canoni dei singoli contratti di locazione non potrà superare il complessivo canone annuo di locazione della singola unità immobiliare.

La superficie convenzionale da considerare, ai fini del conteggio annuo del canone di locazione da attribuire ad ogni singolo studente, sarà calcolata secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo ed al 50% di quelli condivisi, **escludendo** la maggiorazione per gli immobili completamente arredati.

La **locazione parziale** di immobile potrà essere stipulata **solamente rispettando** i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella.

<b>TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI</b>	
<b>1 componente</b>	<b>Cucina, servizio igienico condiviso e 1 vano di almeno 9 mq. (camera singola)</b>
<b>2 componenti</b>	<b>Cucina e servizio igienico condiviso e 2 camere singole di almeno 9 mq. ciascuna o 1 camera doppia di almeno 14 mq.</b>

L'**esigenza transitoria** del conduttore deve essere dimostrata attraverso apposita ed idonea documentazione da indicare o allegare al contratto.

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.

-----00000000-----

# CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI IMMOBILE (senza coabitazione)

(art. 5, comma 2 e 3, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA (sede di UNIVERSITA', di corsi universitari anche distaccati e di specializzazione, programmi comunitari e scambi internazionali)**.

Per la stipula dei contratti transitori di cui al presente capitolo condizione necessaria è che il conduttore **non trasferisca la residenza**.

Il contratto di locazione potrà avere una durata minima di 6 mesi ed una durata massima di 36 mesi, con la possibilità di rinnovo automatico per uguale periodo.

Al contratto di locazione dovrà essere allegata una planimetria con l'indicazione precisa degli spazi comuni ed esclusivi.

Forma: contratto di locazione di tipo individuale.

Il contratto di locazione, nelle sue articolazioni, dovrà contenere la possibilità di disdetta, da entrambe le parti, con preavviso di 2 mesi per la rinuncia al rinnovo del contratto e di 1 mese per gravi motivi, da esercitare attraverso l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, oltre alla quantificazione forfettaria delle spese (oneri, utenze, consumi, pulizia, ecc.) ed alla regolamentazione del "patto di coabitazione" (ruoli di convivenza e compiti assunti) tra i diversi conduttori.

Il territorio del Comune di Alessandria, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30.12.2002, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegati A e C.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle Parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Alessandria (allegato B).

La **superficie convenzionale** dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'ex art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

Per le **aree omogenee e le zone**, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.

**I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area**, indicati nell'allegato B, rimarranno invariati per tutta la durata di vigenza del presente Accordo Territoriale.

Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10 per cento e rimarranno invariati per l'intera durata contrattuale.

Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione, attrezzatura da cucina (piatti, posate, pentole, contenitori, ecc.) ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).

**La dotazione minima del vano locato ad uso esclusivo** dovrà essere: un armadio, un letto con rete, materasso e cuscino, una scrivania con due sedie, una lampada da tavolo.

Il **canone annuo di locazione** di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B e non sarà aggiornato per l'intera durata contrattuale.

Il **canone annuo di locazione** di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B e non sarà aggiornato per l'intera durata contrattuale. La somma dei canoni dei singoli contratti di locazione non potrà superare il complessivo canone annuo di locazione della singola unità immobiliare.

La superficie convenzionale da considerare, ai fini del conteggio annuo del canone di locazione da attribuire ad ogni singolo studente, sarà calcolata secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo ed al 50% di quelli condivisi.

La **locazione parziale** di immobile potrà essere stipulata **solamente rispettando** i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella.

<b>TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI</b>	
<b>1 componente</b>	<b>Cucina, servizio igienico condiviso e 1 vano di almeno 9 mq. (camera singola)</b>
<b>2 componenti</b>	<b>Cucina e servizio igienico condiviso e 2 camere singole di almeno 9 mq. ciascuna o 1 camera doppia di almeno 14 mq.</b>

**L'esigenza transitoria** del conduttore deve essere dimostrata attraverso apposita ed idonea documentazione da indicare o allegare al contratto.

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.

#### **COMUNICAZIONE IMU**

Si rammenta che il locatore potrà presentare istanza IMU, reperibile sul sito istituzionale del Comune di Alessandria o presso l'ufficio IMU, se vorrà usufruire dell'aliquota ridotta IMU (deliberata dal Comune di Alessandria).

-----00000000-----

## Elenco allegati all'Accordo Territoriale

Allegato A: aree omogenee

Allegato B: valore del canone annuo e fascia di oscillazione

Allegato C: cartografia e dettaglio

Allegato D: Tabella oneri accessori

Allegato E: Regolamento Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica

Alessandria, 14 novembre 2016

### *In originale firmato*

APPC in persona di **Franco REPETTO**

---

CONFEDILIZIA, in persona di **Franco STRADELLA**

---

UPPI in persona di **Matteo POZZI**

---

SUNIA in persona di **Bruno PASERO**

---

SICET in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**

---

UNIAT in persona di **Alberto PAVESE**

---

UNIVERSITA' in persona di Prof. **Cesare EMANUEL**

---

E.DI.S.U. PIEMONTE in persona di **Marta LEVI** (delega Mariangela PATRUCCO)

---

## **ALLEGATO A (aree omogenee)**

### **Area Universitaria (A1)**

Territorio interno: (Percorso Fiume Tanaro) Via Tiziano, Lungo Tanaro Solferino, Lungo Tanaro Magenta, Via XXVIII Marzo, Via della Chiatta, Viale Milite Ignoto, Via Teresa Michel, Via Monteverde, Via Galimberti, Via Moccagatta, Via Don Giovine, Via Marengo, Via S. Giovanni Bosco, Corso Romita, (Percorso linea FS Torino-Genova) Viale Medaglie d'Oro, Spalto Borgoglio, Via Tiziano.

### **Area Intermedia (A2)**

Territorio esterno all'Area Universitaria esclusi sobborghi

### **Area Periferica (A3)**

Sobborghi: Cabanette, Cantalupo, Casalbagliano, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbi, Mandrogne, San Giuliano Vecchio e Nuovo, San Michele, Spinetta Marengo, Valle S. Bartolomeo, Valmadonna e Villa del Foro.

Le vie indicate fanno completamente parte dell'area in cui sono inserite *come da cartografia facente parte integrante del presente accordo (All. C)*



## ALLEGATO B

### CANONE ANNUO IN EURO PER MQ UTILE DI SUPERFICIE

#### AREA1

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1962	€ 20,00	€ 60,00
dal 01/01/1963 al 31/12/1990	€ 30,00	€ 69,00
dal 01/01/1991 al 31/12/2004	€ 35,00	€ 75,00
dal 01/01/2005	€ 40,00	€ 79,00

#### AREA2

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1962	€ 30,00	€ 58,00
dal 01/01/1963 al 31/12/1990	€ 35,00	€ 63,00
dal 01/01/1991 al 31/12/2004	€ 40,00	€ 65,00
dal 01/01/2005	€ 46,00	€ 69,00

#### AREA3

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1962	€ 20,00	€ 40,00
dal 01/01/1963 al 31/12/1990	€ 25,00	€ 45,00
dal 01/01/1991 al 31/12/2004	€ 30,00	€ 45,00
dal 01/01/2005	€ 30,00	€ 50,00




#### CLASSE ENERGETICA (ACE/APE)

I valori massimi di ogni fascia, determinati dai precedenti punti, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:

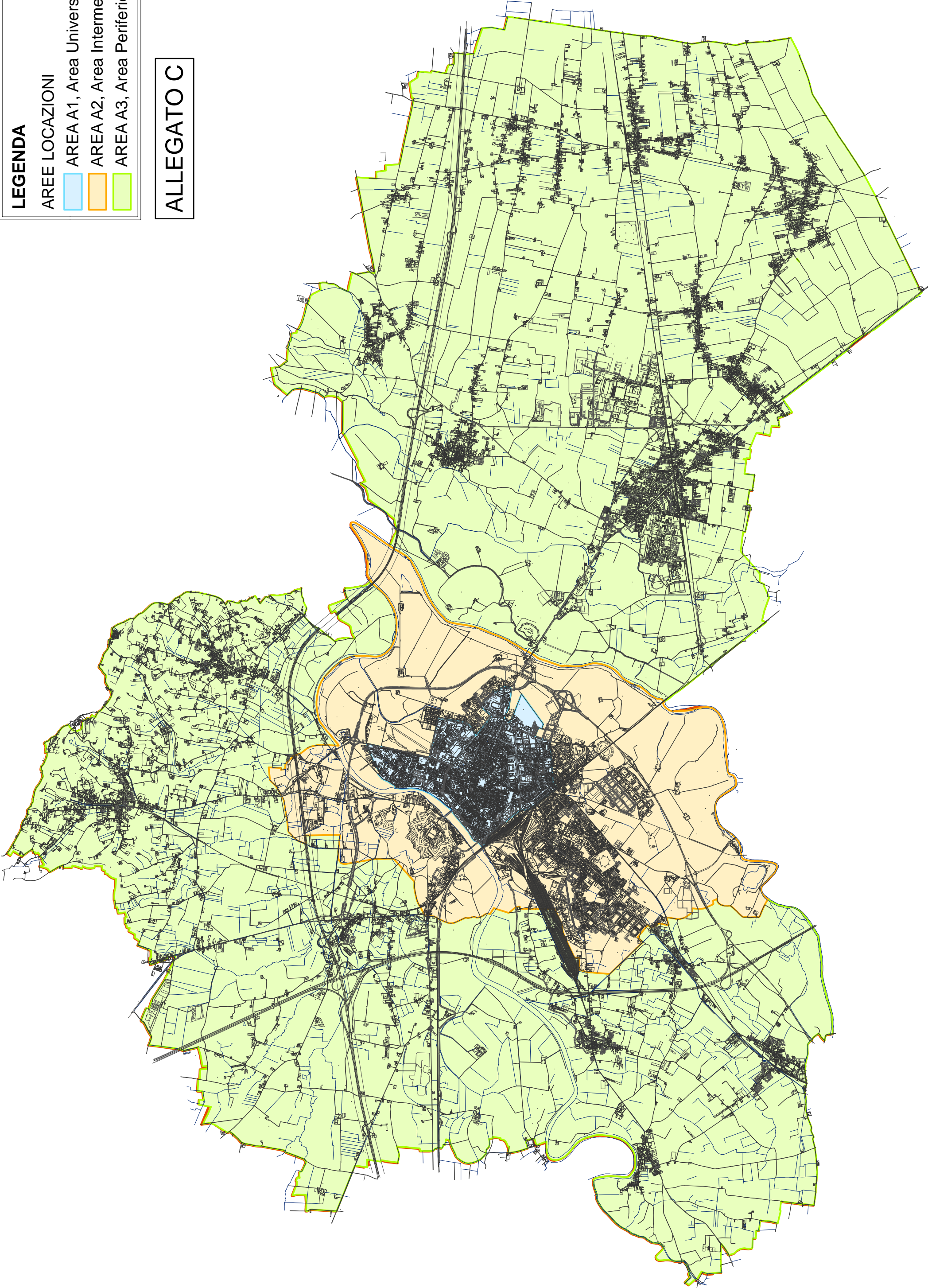
Edificio di classe energetica <b>A, A1, A2, A3 e A4</b> : i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 10%
Edificio di classe energetica <b>B e C</b> : i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
Edificio di classe energetica <b>D e E</b> : i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
Edificio di classe energetica <b>F, G e NC</b> : i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 5%

**LEGENDA**

**AREE LOCAZIONI**

-  AREA A1, Area Universitaria
-  AREA A2, Area Intermedia
-  AREA A3, Area Periferica

**ALLEGATO C**

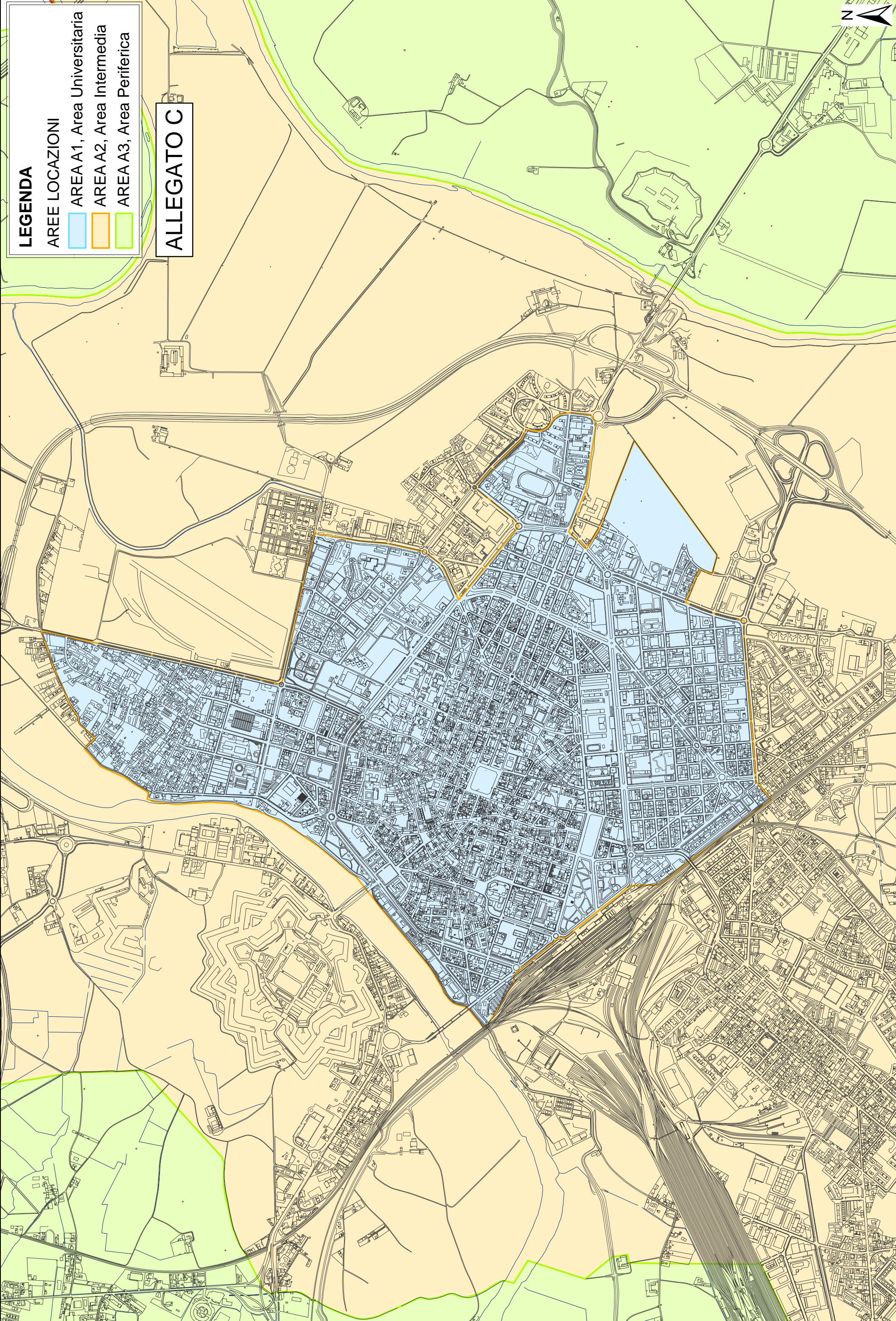


**LEGENDA**

**AREE LOCAZIONI**

- AREA A1, Area Universitaria
- AREA A2, Area Intermedia
- AREA A3, Area Periferica

**ALLEGATO C**



**ALLEGATO D**

**TABELLA ONERI ACCESSORI**  
**ALLEGATA ALL'ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI ALESSANDRIA**  
**RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

<b>AMMINISTRAZIONE</b>	<b>A chi spetta</b>	
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	L	
Assicurazione dello stabile (parte globale + responsabilità civile verso terzi) e degli impianti	L	
Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni	L	
Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori		C
Spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti		C
Compenso all'amministratore del condominio nel caso in cui lo stesso invii il rendiconto al conduttore	L 50%	C 50%
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali e tributi	L	

<b>ASCENSORE</b>	<b>A chi spetta</b>	
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti e sostituzione delle funi	L	
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Tasse annuali per il rinnovo licenza d'esercizio	L	
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti da Enti preposti		C

<b>AUTOCLAVE</b>	<b>A chi spetta</b>	
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice, depurazione e decalcificazione		C
Ricarica pressione del serbatoio, consumo acqua potabile e calda		C
Ispezioni, collaudi periodici e lettura contatori		C

<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI</b>	<b>A chi spetta</b>	
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

<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI</b>	<b>A chi spetta</b>	
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti		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

<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>	<b>A chi spetta</b>	
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, ecc.)		C

<b>IMPIANTO ANTINCENDIO</b>	<b>A chi spetta</b>	
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C

<b>IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI FLUSSI INFORMATIVI</b>	<b>A chi spetta</b>	
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	<b>L</b>	
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		<b>C</b>

<b>PARTI COMUNI</b>	<b>A chi spetta</b>	
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	<b>L</b>	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		<b>C</b>
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	<b>L</b>	
Manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari		<b>C</b>
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	<b>L</b>	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione dei condotti e pozzetti		<b>C</b>
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	<b>L</b>	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		<b>C</b>
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		<b>C</b>
Installazione e sostituzione di serrature	<b>L</b>	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		<b>C</b>
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	<b>L</b>	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		<b>C</b>

<b>PORTIERATO</b>	<b>A chi spetta</b>	
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.	<b>L 10%</b>	<b>C 90%</b>
Materiale per le pulizie		<b>C</b>
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	<b>L 10%</b>	<b>C 90%</b>
Manutenzione ordinaria della guardiola	<b>L 10%</b>	<b>C 90%</b>
Manutenzione straordinaria della guardiola	<b>L</b>	

<b>PULIZIA</b>	<b>A chi spetta</b>	
Spese per l'assunzione dell'addetto	<b>L</b>	
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.		<b>C</b>
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	<b>L</b>	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		<b>C</b>
Materiale per le pulizie		<b>C</b>
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	<b>L</b>	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		<b>C</b>
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		<b>C</b>
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		<b>C</b>
Tassa smaltimento rifiuti o tariffa sostitutiva		<b>C</b>
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	<b>L</b>	
Sacchi per la raccolta dei rifiuti		<b>C</b>

<b>SGOMBERO NEVE</b>	<b>A chi spetta</b>	
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		<b>C</b>

-----00000O00000-----

<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>	<b>A chi spetta</b>	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	<b>L</b>	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		<b>C</b>
Tinteggiatura di pareti		<b>C</b>

<b>IMPIANTO ELETTRICO (APPARTAMENTO LOCATO)</b>	<b>A chi spetta</b>	
Rifacimento integrale dell'impianto elettrico	<b>L</b>	
Sostituzione impianti suoneria, timer luce scala, citofono e videocitofono	<b>L</b>	
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		<b>C</b>

<b>IMPIANTO IDRICO SANITARIO (APPARTAMENTO LOCATO)</b>	<b>A chi spetta</b>	
Installazione rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas	<b>L</b>	
Sostituzione apparecchiature bagno e cucina		<b>C</b>
Installazione e sostituzione contatori divisionali acqua calda e fredda	<b>L</b>	
Riparazione e sostituzione rubinetterie acqua/gas in conseguenza uso		<b>C</b>
Sostituzione dei sifoni	<b>L</b>	
Disostruzione elementi raccordo colonne montanti (braghe)		<b>C</b>

<b>RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO (APPARTAMENTO LOCATO)</b>	<b>A chi spetta</b>	
Rifacimento degli impianti autonomi di riscaldamento/condizionamento	<b>L</b>	
Sostituzione di tutte le parti impianto di riscaldamento/condizionamento	<b>L</b>	
Sostituzione delle parti dell'impianto di riscaldamento/condizionamento per comprovata manomissione da parte del conduttore		<b>C</b>
Riparazione apparecchiature impianto riscaldamento/condizionamento		<b>C</b>
Pulizia bruciatore/caldaia/bollitore/canne fumarie		<b>C</b>
Esercizio e manutenzione impianti termici e relativi controlli di legge		<b>C</b>

<b>SERRAMENTI INFISSI (APPARTAMENTO LOCATO)</b>	<b>A chi spetta</b>	
Sostituzione porte, telai finestre, serrande avvolgibili	<b>L</b>	
Riparazione serrande avvolgibili e cordelle del rullo/molle		<b>C</b>
Riparazione porte, telai finestre, persiane		<b>C</b>
Riparazione porta di ingresso e finestre a seguito di furto o atto vandalico		<b>C</b>
Verniciatura serramenti esterni, serrande, persiane, parapetti balcone		<b>C</b>
Verniciatura serramenti interni, porte, telai finestre		<b>C</b>
Rifacimento di chiavi e serrature		<b>C</b>
Sostituzione di vetri		<b>C</b>

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

#### **LEGENDA**

L = locatore C = conduttore



## ALLEGATO E

### **Regolamento della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica**

#### **Art. 1**

Su iniziativa delle Associazioni della Proprietà Edilizia (APPC-CONFEDILIZIA-UPPI) e delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini (SUNIA-SICET-UNIAT), viene istituita presso il Comune di Alessandria la **Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica**, prevista dall'art. 6 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 30 dicembre 2002 n. 10774 per la composizione amichevole delle controversie insorgenti fra locatore e conduttore in merito all'interpretazione delle clausole contrattuali, all'applicazione dei parametri stabiliti dall'accordo territoriale ed anche per la suddivisione degli oneri accessori fra locatore e conduttore di cui alla TABELLA "**Oneri Accessori**" allegata all'accordo territoriale, così come previsto per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, legge 09/12/1998 n. 431. La funzione di conciliazione potrà essere espletata solo da soggetti appartenenti alle Associazioni e Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie del presente Accordo.

#### **Art. 2**

La Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica è composta da **tre** componenti, **uno** per la proprietà, **uno** per l'inquilino, esperti della materia locatizia, nominati quali loro rappresentanti dalle Associazioni della Proprietà Edilizia e dalle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie dell'Accordo depositato presso il Comune di Alessandria e designate dalle Parti alla composizione della vertenza, oppure che hanno prestato assistenza alle Parti all'atto della stesura e stipula del contratto di locazione ed **un** terzo - che svolge le funzioni di Presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

#### **Art. 3**

Presso il **Comune di Alessandria** viene istituita una Segreteria della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica (ufficio Sportello Casa - Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica piazza Libertà 1 tel. 0131 515161) e, successivamente, trasferita presso la costituenda **Agenzia Sociale per la locazione** che riceve la richiesta scritta di attivazione della Commissione. Avvisa la/e controparte/i e ne coordina lo svolgimento del procedimento. La controparte interessata dovrà nominare un'Associazione della Proprietà Edilizia o un'Organizzazione Sindacale degli Inquilini (a seconda dei casi) di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di Conciliazione Stragiudiziale e sottoscrivere l'accettazione del regolamento della Conciliazione Stragiudiziale. La Segreteria della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica provvede a conservare ed a trasmettere copia definitiva dei verbali di conciliazione alle Parti interessate al procedimento.

#### **Art. 4**

Per accedere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica il ricorrente deve depositare il ricorso scritto presso la Segreteria della Commissione.

L'istanza deve contenere:

- a) i nominativi delle Parti (e indirizzi, n. telefonici, ecc.);
- b) l'oggetto del disaccordo;
- c) una descrizione dettagliata delle ragioni che l'hanno indotta;
- d) la fotocopia del contratto di locazione oggetto di controversia ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile;
- e) l'Associazione della Proprietà Edilizia o l'Organizzazione Sindacale degli Inquilini (a seconda dei casi) di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di Conciliazione Stragiudiziale;
- f) la sottoscrizione dell'accettazione del regolamento della Conciliazione Stragiudiziale Paritetica.

#### **Art. 5**

La Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica ha la sola funzione di favorire la costruzione di un accordo consensuale tra le Parti e non ha natura di arbitro. I componenti, nominati come indicato all'art. 2, devono osservare i principi della massima obiettività, correttezza e segreto d'ufficio.

Se la controparte NON NOMINA un'Associazione della Proprietà Edilizia o un'Organizzazione Sindacale degli Inquilini (a seconda dei casi) il verbale che verrà redatto manifesterà che il tentativo di conciliazione si è concluso NON positivamente.

Se la controparte invece NOMINA un'Associazione della Proprietà Edilizia o un'Organizzazione Sindacale degli Inquilini (a seconda dei casi) i componenti si riuniscono entro 45 giorni dalla data di ricevimento della nomina per esaminare il caso, per illustrare le posizioni di ognuna delle Parti rappresentate e per individuare una soluzione amichevole della controversia. In caso di accordo tra le Parti, la Commissione redigerà il verbale di conciliazione che, datato e sottoscritto dalle Parti e dai componenti della Commissione della Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, verrà depositato presso la Segreteria della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, a disposizione di ognuna delle Parti nella eventualità che l'altra non si attenga a quanto sottoscritto nel verbale di conciliazione.

Le Parti, con la sottoscrizione del verbale di conciliazione, sollevano da ogni responsabilità civile e penale i componenti della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, il suo Presidente e le Associazioni della Proprietà e delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini, approvando in toto quanto scritto sul verbale di conciliazione.

#### **Art. 6**

Il **Comune di Alessandria**, costituita l'Agenzia Sociale per la locazione, potrà demandare il compito di controllo e verifica della sussistenza dei requisiti e dei criteri adoperati per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, ai fini della richiesta di contributi e/o sgravi fiscali.