

ACCORDO TERRITORIALE
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431,
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999

Fra le seguenti organizzazioni:

Associazioni Proprietari di Casa - CONFEDILIZIA in persona di Francesco STRADELLA

A.N.P.C. - Associazione Nazionale Proprietari Case in persona di Marilena
BALACHIA

S.U.N.I.A. in persona di Nadia BELLAN

U.N.I.A.T. in persona di Gabriella BELTRAND

UNIVERSITÀ
del Piemonte Orientale in persona di Enzo FRAGAPANE e di Alberto CASSONE

POLITECNICO di Torino - Sede di Alessandria in persona di Paolo FERRARIS

Rappresentante degli Studenti

Facoltà di SCIENZE POLITICHE in persona di Diego MALAGRINO

Visto l'accordo territoriale sottoscritto il 5 luglio 1999 e depositato presso la segreteria
del Comune di Alessandria in pari data

si conviene e stipula quanto segue.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 dm 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo *del Comune di Alessandria sede di Università.*

A) INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE

A-1) Il territorio del Comune di ALESSANDRIA., viene suddiviso nelle seguenti 4 (quattro) aree:

Area 1 - Centro storico

Area 2 - Zona Intermedia

Area 3 - Zona periferica

Area 4 - Sobborghi

aventi caratteristiche omogenee per: valori di mercato; dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali eccetera); tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali; come meglio individuate e delimitate in cartografia che si allega come parte integrante del presente **(allegato 1)**.

A-2) all'interno delle suddette aree omogenee, non si ravvisano invece né la necessità né l'opportunità di evidenziare zone di particolare pregio o di particolare degrado, stante la sostanziale omogeneità delle aree.

B) VALORI DEL CANONE

B-1) Convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia allegato 1, i valori minimi e massimi del canone, espressi in lire ad anno per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative (con relative sub-fasce per ogni area) che si allegano come parte integrante al presente **(allegato 2)**.

B-2) Convengono che oggetto del presente accordo sono alloggi ammobiliati in modo semplice, ma decoroso;

B-3) 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 verificatasi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà automaticamente senza necessità di richiesta.

B-4) convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in lire ad anno per ogni metro quadro utile.

B-5) convengono che, nel calcolo della superficie utile effettiva, sia ammesso uno scarto di tolleranza del 5% (cinque per cento) per eccesso o per difetto senza che ciò comporti revisioni o variazioni del canone.

C) METRO QUADRO UTILE

Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto occorrere possa, il concetto di metro quadro utile. Occorre a tal fine considerare unicamente la superficie di pavimento dell'unità immobiliare abitativa, misurata al netto di murature (perimetrali, interne, divisorie, ecc...), pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, e di balconi ed escluse pertinenze e parti comuni. Gli spazi per armadi a muro possono essere portati ad incremento della superficie utile per non più del 2% della superficie massima prevista dall'art. 5 della legge 2 luglio 1949, n. 408.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (all. 4). Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della Tabella di cui all'all. 3.

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 sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Alessandria.

Si allegano, come parte integrante del presente:

- All. 1 Cartografia
- All. 2 Determinazione del canone di locazione
- All. 3 Tabella oneri accessori
- All. 4 Contratto tipo

Alessandria, 30 marzo 2000

Si approvano tutte le correzioni, cancellazioni, modifiche, integrazioni apportate.
Letto, confermato e sottoscritto:

CONFEDILIZIA

A.N.P.C.

S.U.N.I.A.

U.N.I.A.T.

Rappresentante degli studenti

Facoltà di SCIENZE POLITICHE

ALLEGATI

All. 1 - Ripartizione del territorio del comune di Alessandria in Aree omogenee

Centro storico (A1)

Corso T. Borsalino - Spalto Gamondio - Spalto Marengo - Spalto Rovereto - Lungo Tanaro Solferino - Lungo Tanaro san Martino - Via Tiziano - Spalto Borgoglio

Area Intermedia (A2)

Pista fino a Corso Romita - Galimberti - Orti fino a via Poligonia - Cristo: via Bonardi / via Vico - Zona tra Spalto Gamondio/Spalto Marengo/via Don Orione/via San Giovanni Bosco/via Massobrio

Area Periferica (A3)

Europa oltre corso Romita - Villaggio Borsalino - Orti oltre via Poligonia - Cristo fino a Cabanette - Borgo Cittadella - Spinetta Marengo

Area sobborghi (A4)

Tutti i sobborghi (salvo Spinetta M.go)

Al. 2 - DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Elementi di riferimento:

1. disponibilità di una camera singola per studente;
2. vicinanza alla sede universitaria (300 metri di raggio);
3. presenza di riscaldamento autonomo;
4. presenza di doppi servizi igienici interni;
5. disponibilità di almeno 20-25 mq. per studente;
6. comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano - 3° f.t.);
7. Presenza di allacciamento alla rete gas;

L'unità immobiliare viene considerata di **buone dotazioni** se caratterizzata dalla presenza di almeno **5 (cinque)** dei sopra elencati elementi.

L'unità immobiliare viene considerata di **discrete dotazioni** se caratterizzata dalla presenza di almeno **3 (tre)** dei sopra elencati elementi.

L'unità immobiliare viene considerata di **essenziali dotazioni** quando non rientri nei due precedenti casi.

Sulla base di quanto sopra i canoni nelle 4 aree territoriali definite all'ali. 1 sono così determinati:

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including 'D.M.', 'ep', 'cal', 'P. M.', 'E.M.', and a large signature at the bottom.

AREA 1

Dotazione

Anno costruzione	Buona	Media	Essenziale
fino al 31/12/1962	50.000 - 110.000	45.000 - 105.000	40.000 - 100.000
dall'1/1/63 al 31/12/88	65.000 - 115.000	55.000 - 110.000	45.000 - 105.000
dall'1/1/89	80.000 - 120.000	65.000 - 115.000	50.000 - 110.000

AREA 2

Dotazione

Anno costruzione	Buona	Media	Essenziale
fino al 31/12/1962	60.000 - 95.000	55.000 - 90.000	50.000 - 85.000
dall'1/1/63 al 31/12/88	70.000 - 100.000	65.000 - 95.000	60.000 - 90.000
dall'1/1/89	80.000 - 105.000	75.000 - 100.000	70.000 - 95.000

AREA 3

Dotazione

Anno costruzione	Buona	Media	Essenziale
fino al 31/12/1962	60.000 - 90.000	50.000 - 85.000	40.000 - 80.000
dall'1/1/63 al 31/12/88	65.000 - 95.000	55.000 - 90.000	45.000 - 85.000
dall'1/1/89	70.000 - 100.000	60.000 - 95.000	50.000 - 90.000

AREA 4

Dotazione

Anno costruzione	Buona	Media	Essenziale
fino al 31/12/1962	50.000 - 75.000	40.000 - 60.000	30.000 - 55.000
dall'1/1/63 al 31/12/88	55.000 - 80.000	45.000 - 65.000	35.000 - 60.000
dall'1/1/89	60.000 - 85.000	50.000 - 70.000	40.000 - 65.000

Allegato 3 - TABELLA ONERI ACCESSORI

AMMINISTRAZIONE

Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc..) (L)
Assicurazione dello stabile (parte globale) e degli impianti (L)
Assicurazione dello stabile (parte di responsabilità civile verso terzi) (50%)
Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni (50%)
Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti (C)
Compenso all'amministrazione del condominio nel caso in cui la stessa invii il rendiconto al conduttore (50%)
Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere (L)
Tassa per passo carraio (C)

ASCENSORE

Installazione (L)
Sostituzione integrale dell'impianto (L)
Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche (L)
Consumi forza motrice, e illuminazione (C)
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (C)
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti da enti preposti (C)
Adeguamento alle norme legislative (L)
Manutenzione in abbonamento (C)
Rinnovo licenza di esercizio e relative tasse di concessione annuali (L)
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso (C)

AUTOCLAVE

Installazione e integrale rifacimento (L)
Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc..) (L) Consumi forza motrice (C)
Collaudo, imposte e tasse di impianto e tasse di concessione (L)
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti (C)
Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso (C)
Manutenzione in abbonamento (C)
Ricarica pressione del serbatoio (C)
Consumo acqua potabile e calda (C)
Depurazione e decalcificazione (C)

CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO)

Installazione impianto elettrico e suo rifacimento (L)
Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo (C)
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento (L)
Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc..) sostituzione lavello (C)
Installazione e sostituzione di gettoniera per l'erogazione dell'acqua (L)
Manutenzione della gettoniera (C)
Servizio di disinfestazione: derattizzazione (C)
Servizio di disinfestazione: deblattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia (C)
Consumi di energia elettrica e acqua (C)
Tinteggiatura pareti e soffitti (C)
Pulizia e relativi materiali d'uso (C)

COPERTI E LASTRICI

Rifacimento della struttura del coperto ivi compreso il manto (L)
Ripassatura e riparazione del manto di copertura (C)
Rifacimento nei lastrici solari del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimento (L)
Riparazioni delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso (C)
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali (L)
Pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili (C)
Rifacimento camini (L)
Pulizia camini (C)
Installazione parafulmine (L)

CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE

Rifacimento delle pavimentazioni (L)
Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni (C)
Installazione di apparecchiatura automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando (L)
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (C)
Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione (L)
Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo (C)
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento (L)
Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione del lavello (C)
Installazione e sostituzione della segnaletica verticale (L)
Realizzazione della segnaletica orizzontale (L)
Manutenzione ordinaria della segnaletica (C)
Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi) (L)
Riparazioni e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc..) (C)
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo (L)
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti agli Enti preposti e relative tasse concessione (C)
Consumi di energia elettrica e acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità (C)
Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso (C)
Sgombero neve (C)
Acquisto e spandimento sale (C)

CORTILI E GIARDINI

Installazione e sostituzione di recinzioni di cancelli (L)
Costruzione di passi carrabili (L) Riparazione e verniciatura dei cancelli (C)
Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando (L)
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (C)
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura (L)
Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria (C)
Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria (L)
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto (L)
Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso (C)
Impianto arboreo per le aree verdi (L)
Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi (L)
Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza dell'uso (C)
Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto verboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi e antiparassitari, consumi di acqua (C)
Sostituzione piante ornamentali (L)
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo/ricreative (panchine, giochi per i ragazzi, ecc..) (L)
Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo-ricreative (C)
Installazione impianto di illuminazione (L)
Riparazione impianto di illuminazione, sostituzione lampadine (C)
Consumi energia elettrica (C)
Pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve (compresi relativi materiali uso) (C)

FOGNATURE E SCARICHI

Allacciamento rete comunale (L)
Rifacimento e riparazione della rete fognante del collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso (L)
Installazione del sifone (L)
Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone (L)
Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone (C)
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone (C)
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa (L)

Riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc..) (C)
Spurgo delle reti fognarie di disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti (C)
Riparazione e disotturazione dei sifoni (C)

IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri (L)
Riparazione dell'impianto centralizzato TV per ricezione di programmi nazionali ed esteri (C)
Sostituzione cavi, prese e altri accessori (L)
Sostituzione cavi, prese e altri accessori per l'ampliamento della ricezione (L)

IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari) (C)
Acqua (pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione ordinaria) (C)
Installazione e manutenzione straordinaria (L)

PARETI ESTERNE

Restauro integrale delle facciate (L)
Rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale (L)

PORTIERATO E VIGILANZA

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. (PIO %) (I 90%)
Materiale per le pulizie (C)
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.). (PIO %) (I 90%)
Manutenzione ordinaria della guardiola (PIO %) (I 90%)
Manutenzione straordinaria della guardiola (L)

PULIZIA E PRE-RACCOLTA RIFIUTI

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)
Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti (C)
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva (C)
Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori (L)
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti (C)

RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO

Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e di condizionamento alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi o altro (L)
Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boyler (L)
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento (L)
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri) limitatamente al danno accidentale (C)
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, saracinesche pompe di circolazione, manometri, termometri; avvolgimento elettrico pompe (C)
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori (L)
Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale (C)
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali (C)
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua (C)
Pulizia annuale dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.. (C)
Riparazione del rivestimento refrattario (C)
Ricostruzione del predetto (L)

Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista (C)

Fuochista (C)

Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua (C)

Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua (C)

Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a : caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole (C)

Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico (C)

Tassa USL verifica impianto (C)

SCALE E ALTRI

Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli (L)

Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano (L)

Fornitura e montaggio di armadietti per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe (L)

Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheche portatarghe (C)

Installazione dell'impianto elettrico soneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.. (L)

Fornitura di guide e zerbini (C)

Fornitura e montaggio di casellari postali (L)

Riparazione di parti dell'impianto elettrico: soneria, comando tipo porte e cancelli illuminazione vano scale, citofono, compresi relis, elettroserrature e temporizzatori (C)

Sostituzione predetti (L)

Applicazione targhette nominative personali (C)

Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento con relative chiavi (L)

Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative (C)

Sostituzione dei vetri degli infissi (C)

Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo, acquisto estintori (L)

Ricarica degli estintori: ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione (C)

Installazione di portalampade, plafoniere e lampadari (L)

Riparazione e sostituzione di portalampade, plafoniere, sostituzione lampadine e neon (C)

Consumi energia elettrica (C)

TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI

Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc ..) (L)

Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria di conseguenza all'uso (C)

Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc.. (C)

Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto (C)

IMPUNTO ELETTRICO (APPARTAMENTO)

Rifacimento integrale dell'impianto elettrico (L)

Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico (C)

Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi (C)

Sostituzione degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono (L)

Riparazione degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono (C)

IMPIANTO IDRICO SANITARIO GAS (APPARTAMENTO)

Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas (L)

Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina (C)

Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda (L)

Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione (C)

Riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione (C)

Sostituzione di sifoni (L)

Disotturazione di elementi di raccordo alla colonne montanti ("braghe") (C)

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)
Rifacimento di chiavi e serrature (C)
Tinteggiatura di pareti (C)
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico (C)
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento (L)
Riparazione porta di ingresso a seguito di furto o atto vandalico (C)

RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA - IMPIANTI AUTONOMI (APPARTAMENTO)

Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (L)
Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore) (L)
Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa bruciatore, ecc.); avvolgimento pompe, gígleurs, sfiato, elementi riscaldanti, ecc..(C)
Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda (1° quadr. P - interesse legale / 2° quadr. 50%)
Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie (C)
Esercizio e manutenzione impianti termici e controlli relativi ex L. 10/91 e DPR 412/93 (C)

SERRAMENTI E INFISSI (APPARTAMENTO)

Sostituzione di porte, telai finestre, serrande, avvolgibili, scuri e tende di oscuramento (L)
Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, avvolgibili, ganci, rullo (C)
Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili (C)
Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento, e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici) (C)
Verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri parapetti balconi (C)
Verniciatura di serramenti interni, porte e telai finestre, se voluta del conduttore (C)

Allegato 4

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER LE ESIGENZE
ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI (Ai sensi dell'art.5, commi 2 e 3, della Legge
9 dicembre 1998 n.431)

Tra

Il/La Sig./Soc. (1) di seguito denominato/a locatore

(assistito/a da (2)
in persona di.....)

e

il/la Sig. (1) ovvero, se la locazione riguarda più conduttori, ai Sig.ri

.....

di seguito denominato/a/i conduttore/i
identificato/a/i mediante (3).....
(assistito/a/i da (2).....

in persona di.....)

si conviene e si stipula

1) Il/la Sig locatore concede in locazione al/ai Sig./Sigg
che accetta/no, per sé e i suoi aventi causa, la seguente unità immobiliare sita in
Vian. civico piano scala
int composta da n vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o
meno, ecc.: indicare quali)..... come di
seguito individuata:

- Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare.....
- Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti.....
- Certificato di collaudo e certificazione energetica.....

Le tabelle millesimali sono così ripartite:

- Proprietà
- Riscaldamento
- Acqua
- Altre

L'unità immobiliare è arredata come da elenco sottoscritto dai contraenti, allegato al presente contratto.

- 2) Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4)
dal al
Alla prima scadenza, se il/i conduttore/i non comunica/no al locatore disdetta
almeno due mesi prima della data della stessa, il contratto si rinnova
automaticamente per uguale periodo.*
- 3) Le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il/i conduttore/i
espressemente ha/hanno l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di laurea,
post-laurea o di diploma universitario
in presso l'Università degli Studi del Piemonte
Orientale "Amedeo Avogadro" sede di Alessandria**
- 4) Il/i conduttore/i ha/hanno facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da
recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 2 mesi prima. Tale facoltà è consentita anche
ad uno o più dei conduttori firmatari e, in tal caso, è consentita ai rimanenti conduttori la
facoltà di individuare un subentrante. Qualora, entro un mese dall'intervenuto recesso, tale
identificazione risulti infruttuosa, la quota del conduttore recedente verrà ripartita tra i
rimanenti conduttori.
- 5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del/dei
conduttore/i.
- 6) Il conduttore/i non potrà/potranno sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità
immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Nel concetto di sublocazione non
rientra l'ospitalità, previa comunque comunicazione anticipata al locatore.
- 7) Il canone annuo di locazione è convenuto in
Lire...../Euro.....
che il/i conduttore/i si obbliga/no a corrispondere in rate mensili anticipate, nel domicilio del
locatore ovvero a mezzo bonifico bancario
ovvero ciascuna scadente
il
Tale canone è stato determinato dalle parti ai sensi dei criteri e parametri di cui
all'Accordo territoriale definito in data e depositato presso il
Comune di in data
Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone sarà
aggiornato annualmente nella misura contrattata che, comunque, non potrà superare il 75%
della variazione ISTAT.
- 8) Il mancato pagamento del canone (nonché di quant'altro dovuto) costituisce in mora il/i
conduttore/i, fatto salvo quanto previsto dagli artt.5 e 55 L.27 luglio 1978 n.392.
- 9) Il/i conduttore/i dovrà/dovranno consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo
amministratore, nonché ai loro incaricati, nel caso di alienazione dell'immobile, come meglio
specificato al successivo punto 17, e nell'ultimo periodo della locazione, al fine di procedere a
nuova locazione dell'immobile, una volta la settimana, per almeno due ore.

10) Il/i conduttore/i dichiara/no di aver visitato l'alloggio di cui al presente contratto, di averlo trovato adatto all'uso convenuto e, così, di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo. Il/i conduttore/i si impegna/no a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha/hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna/no, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna/no ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E', in ogni caso, vietato al/ai conduttore/i di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato di conservazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 c.c., di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna o, comunque, da descrizione analitica ovvero di quanto segue

11) Il/i conduttore/i non potrà/potranno apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

12) Il/i conduttore/i esonera/no espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume/assumono con il presente contratto, il/i conduttore/i versa/versano al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di

Lire /Euro
produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al/ai conduttore/i al termine di ogni anno di locazione o al termine della locazione se la stessa risulti superiore all'anno.

Il deposito cauzionale, come sopra costituito, che non deve comunque superare le due mensilità, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

14) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della Tabella "oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale in data..... depositato presso il Comune di in data

Tali spese accessorie sono previste nella misura del
In ogni caso sono interamente a carico del/dei conduttore/i le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché, ancora, alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del/dei conduttore/i nella misura del 90%.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il/i conduttore/i ha/hanno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione.

Ha/hanno, inoltre, diritto di prendere visione, presso il locatore o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. Congiuntamente al pagamento della prima rata del canone annuale, il/i conduttore/i verserà/verseranno una quota di acconto non superiore a quella di sua/loro spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

- 15) Il conduttore o i conduttori, tramite un loro rappresentante dagli stessi designato, ha/hanno diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Il conduttore o i conduttori, sempre attraverso il loro rappresentante, come sopra designato, ha/hanno, inoltre, diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini, i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
- 16) Il/i conduttore/i, in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga/no a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del/dei conduttore/i, il/i quale/i nulla potrà/potranno pretendere, a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
- 17) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il/i conduttore/i dovrà/dovranno consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:
- 18) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del/dei conduttore/i e del locatore in parti uguali.
Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al/ai conduttore/i. Questi corrisponderà/corrisponderanno la quota di sua/loro spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.
- 19) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi < fatto salvo quanto previsto dall'art.660 c.p.c., nonché ai fini della competenza « giudicare, il/i conduttore/i elegge/eleggono domicilio nei locali a lui/loro locati e, ove egli/essi più non li occupi/no o comunque li detenga/no, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato..
- 20) Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 21) Il locatore e il/i conduttore/i si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996 n.675).
- 22) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche riguardo al canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti,

scelti fra appartenenti alle organizzazioni dei Proprietari e all'Università
sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto
a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta
operata dai due componenti, come sopra designati, ove gli stessi ritengano, di
comune accordo, di nominarlo. In caso di variazione, in più o in meno,
dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto alla stipula del contratto, la parte
interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta,
nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta
giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale o fino
a nuova variazione.

23) Altre pattuizioni
.....

24) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al D.M.
5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge 392/78, della legge
431/98 e, comunque, alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

....., li.....

Il locatore

Il/i conduttore/i

.....

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero iscrizione Tribunale, nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) Assistenza facoltativa.
- (3) Documento/i di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59 convertito dalla legge 18 maggio 1978 n.191. Nel caso in cui il/i conduttore/i sia/no cittadino/i extracomunitario/i, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art.7 del D.Lgs. n.286/98.
- (4) La durata minima è di un mese e quella massima è di trentasei. La durata minima di un mese è riferita ai contratti di locazione di studenti stranieri ospiti in Italia in virtù di Programmi comunitari quali Socrates/Erasmus.

* Alle scadenze successive il contratto si intende rinnovato per uguale periodo se una delle due parti comunica disdetta all'altra almeno due mesi dalla scadenza.

** o presso il Politecnico di Torino sede di Alessandria

Per quanto concerne la fornitura di energia elettrica, si applicano le disposizioni di cui all'art.8, comma 3, del D.L. 11 luglio 1992 n.333 convertito dalla L. 8 agosto 1992 n.359.