

# ACCORDO TERRITORIALE

## PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI NOVARA

\*\*\*\*\*

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

Fra le seguenti organizzazioni:

### Associazioni della Proprietà Edilizia:

A.P.E.- Confedilizia, Novara via Dominioni 1, in persona del presidente avv. Maria Marchese Malaspina.

U.P.P.I. - Novara via Canobio 14/c, in persona del Presidente dott. Umberto Dessi

A.S.P.P.I. - Novara viale Giulio Cesare 106 in persona del presidente sig. Valter Rizzi

### Sindacati Inquilini.

SUNIA - Novara via Mameli n 7, in persona del signor Armando Valmachino

SICET - Novara via Dei Caccia 7/B, in persona del signor Gerardo Manco

UNIAT - Novara viale Dante Alighieri n° 25, in persona del signor Edoardo Pace

e con l'intervento - per la parte relativa ai contratti di locazione per studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni:

- Università degli studi del Piemonte orientale "AMEDEO AVOGADRO" in persona del Magnifico Rettore prof. Cesare Emanuel
- Ente regionale per il diritto allo studio universitario - via Madama Cristina 183 Torino in persona del direttore ing. Emanuele Pillitteri

si conviene e stipula quanto segue:

### CAPITOLO 1° Contratti agevolati

(art. 2, comma 3, Legge 431/98 e art. 1 D.M. 30.12.2002)

U. P. P. I.  
Unione piccoli proprietari immobiliari  
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara  
Il presidente Provinciale  
Dott. Umberto Dessi

- 1 -

ASSOCIAZIONE SINDACALI  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
PROVINCE DI NOVARA & V. ALESSANDRIA  
Viale G. Cesare, 106 - 28100 NOVARA  
TEL. 0321.40731 - FAX 0321.404218

ASSOCIAZIONE SINDACALI  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
PROVINCE DI NOVARA & V. ALESSANDRIA  
Via Dominioni, 1 - 28100 NOVARA  
Cod. Fisc. 018060033  
Part. IVA 01876570033

d. Dessi - 14 art. 1

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

2. Il territorio del Comune di Novara, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2 del D. M. 30.12.2002, viene suddiviso in aree aventi caratteristiche omogenee, come da allegato A (cartografia) e allegato A bis (confini delle aree omogenee). Non sono state evidenziate altresì zone di particolare pregio o di particolare degrado. I confini tra le aree omogenee si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

3. Per le aree omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come dagli allegati B/1 - B/2 - B/3 - B/4, con valori espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile.

4. Inoltre si è ritenuto opportuno definire convenzionalmente nell'allegato C il concetto di metro quadro utile.

5. I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area indicati negli allegati B/1 - B/2 - B/3 - B/4 dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della intera variazione istat dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati.

6. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti contrattuali private all'interno delle fasce di oscillazione di cui agli allegati B/1 - B/2 - B/3 - B/4.

7. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti private e comunque non superiore al 75% della variazione istat dell'indice dei prezzi al consumo FOI verificatasi nell'anno precedente, senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore.

8. Al fine di agevolare le parti contrattuali private nella definizione del canone, si è formulata una tabella (allegato D) che attribuisce un punteggio alle caratteristiche oggettive dell'immobile locato, per la collocazione nelle quattro subfasce di cui alle tabelle allegato B/1 - B/2 - B/3 - B/4.

9. Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B/1 subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento come dettagliato negli allegati B/2 (durata 4 anni), B/3 (durata 5 anni), B/4 (durata 6 anni), a valere per l'intera durata contrattuale.

10. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi arredati, le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui agli allegati B/1 - B/2 - B/3 - B/4 subiscano, nei valori minimi e massimi, un aumento massimo del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie del precedente comma 9, ove ricorrente.

**U. P. P. I.**  
Unione piccoli proprietari immobiliari  
Via Canobbio, 14/c - 28100 Novara

Il presidente Provinciale  
(Dott. Umberto Dessì)

- 2 -

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

**ASSOCIAZIONE ITALICA  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
PROVINCE DI NOVARA & VERCELLI**  
Via G. Cesare, 11 - 28100 NOVARA  
Tel. 0321.407310 - Fax 0321.464218

*(Vertical stamp: Via del Calcio, 7/B - Novara)*  
*(Vertical stamp: S. Vercellese)*  
*(Handwritten signature: Alberto M. Dessì)*

## CAPITOLO 2°

### CONTRATTI TRANSITORI

( art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2 D. M. 30.12.2002 )

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

2. Ai fini dell'art. 2, comma 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 Novara, così come individuati ai commi 2. - 3. - 4. - 5. - 6. - 8. del precedente capitolo 1° "Contratti agevolati" e nei relativi allegati A, A/bis, B/1, C, D; gli allegati B/2 - B/3 - B/4 non sono applicabili ai contratti transitori.

3. Per gli alloggi arredati le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B/1 subiscano, nei valori minimi e massimi, un aumento massimo del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.

4. Come consentito dall'art. 2 comma 2 del D. M. 30.12.2002, i suddetti valori minimi e massimi (comprensivi dell'eventuale aumento massimo del 30% per alloggi arredati) potranno essere incrementati del 10% considerata la collocazione geografica e l'importanza strategica del Comune di Novara, in relazione alla rete dei trasporti ferroviari, stradali ed aerei del Nord Italia.

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

#### Fattispecie di esigenze dei proprietari

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

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

U. P. P. I.

Unione piccoli proprietari immobiliari

Via Canobio, 14/c - 28100 Novara

Il presidente Provinciale

Dott. Umberto Dessì

- 3 -

Aut

Me

Trattato

Stampa: COMUNE DI NOVARA - UFFICIO REGISTRO IMMOBILIARE - VIA CANOBIO, 14/C - NOVARA - TEL. 0323/270033

che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

B) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

### Fattispecie di esigenze dei conduttori

A) quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- \* contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- \* previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- \* trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- \* necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- \* 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;
- \* separazione o divorzio propria o dei figli
- \* esigenze di ricerca e di studio

B) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

6. 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.

## CAPITOLO 3° CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI ( art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3 D. M. 31.12.2002 )

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

2. Ai fini dell'art. 3, comma 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  
U. P. P. I.

Unione piccoli proprietari immobiliari

Via Canobio, 14/c - 28100 Novara

il presidente Provinciale

(Dott. Umberto Dessì)

- 4 -

PICC  
Viale G  
Tel. 0321

ASSOCIAZIONE...  
MA...  
P...  
S. Lee No

Comune di Novara, così come individuati ai commi 2. - 3. - 4. - 5. - 6. del precedente capitolo 1° "Contratti agevolati" e nei relativi allegati A, A/bis, B/1, C.

Gli allegati B/2 - B/3 - B/4 non sono applicabili ai contratti per studenti universitari.

3. Per gli alloggi arredati le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B/1 subiscano, nei valori minimo e massimo, un aumento massimo del 30%, nel rispetto delle condizioni indicate nella nota in calce all'allegato D/bis, e a valere per l'intera durata contrattuale

4. Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lett. a) della Legge 431/98, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 20 per cento a valere per l'intera durata contrattuale.

5. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione istat dell'indice dei prezzi al consumo FOI verificatasi nell'anno precedente, senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore.

6. Al fine di agevolare le parti contrattuali private nella definizione del canone, si è formulata una tabella (allegato D/bis) che tiene conto delle particolari esigenze degli studenti universitari ed attribuisce un punteggio alle caratteristiche oggettive dell'immobile locato, per la collocazione nelle subfasce di cui alla tabella allegata B/1.

7. Il presente accordo ha validità per **tutti i corsi** di studio, di specializzazione e di perfezionamento attivati presso la sede di Novara della "UNIVERSITA' AVOGADRO".

### Considerazioni finali valide per l'intero accordo territoriale

Per tutti i tre contratti sopra descritti "Contratti agevolati" "Contratti transitori" "Contratti per studenti universitari" le associazioni ed i sindacati firmatari concordano:

A) che il presente accordo territoriale possa comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, qualora il decreto ministeriale 30.12.2002 dovesse formare oggetto di nuova formulazione od aggiornamento.

B) che il presente accordo territoriale possa inoltre formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, anche qualora:

\*a) ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle normative (anche fiscali) di riferimento;

\*b) ciò appaia opportuno allorchè il Comune deliberi o modifichi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo;

\*c) ciò appaia opportuno in seguito a successive rappresentate esigenze degli studenti universitari soggetti del presente accordo;

U. P. P. I.

Unione piccoli proprietari immobiliari  
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara  
Il presidente Provinciale  
Dott. Umberto Bossi

- 5 -

ASSOCIAZIONE  
PICCOLI PROPRIETARI  
CANTONCE DI NOVARA  
VIA S. CARLO, 106 - TEL. 0321/707100 FAX 0321/707106

RECEIVED  
MAY 10 2003  
MUNICIPALITY OF NOVARA  
MUN. ON 1/11

5. P. P. I.

- \*d) ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni, interessanti il Comune di Novara, nell'elenco dei Comuni ai quali si applicano le agevolazioni Irpef e/o Registro;
- \*e) si intenda modificare la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

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

D) Le Organizzazioni firmatarie del presente provvedono al deposito, presso il comune di Novara, del presente accordo territoriale con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante dell'accordo.

**Si allegano, come parte integrante del presente:**

- \*\*\* cartografia con individuazione delle aree omogenee (allegato A) e tabella dei confini delle aree (allegato A bis).
- \*\*\* tabelle riepilogative dei valori minimi e massimi del canone, espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile, allegati B/1 (3+2anni) B/2 (4+2anni) B/3 (5+2anni) B/4 (6+2anni).
- \*\*\* criteri per la definizione del concetto di mq utile (allegato C)
- \*\*\* tabella punteggio caratteristiche immobile locato (allegato D)
- \*\*\* tabella punteggio caratteristiche immobile locato per contratti per studenti universitari (tabella D/bis)

Novara li **16** maggio 2013

- A.P.E.- Confedilizia, Novara via Dominioni 1, (in persona di Maria Marchese Malaspina)
- U.P.P.I. - Novara via Canobio 14/c, (in persona di Umberto Dessi)
- A.S.P.P.I. – Novara viale Giulio Cesare 106 (in persona di Valter Rizzi)
- SUNIA - Novara via Mameli n. 7, (in persona di Armando Valmachino)
- SICET - Novara via Dei Caccia n. 7/B, (in persona di Gerardo Manco)
- UNIAT - Novara viale Dante Alighieri n° 25, (in persona di Edoardo Pace)
- Università "AMEDEO AVOGADRO" (in persona di Cesare Emanuel)
- EDISU – Torino via Madama Cristina 183 (in persona di Emanuele Pillitteri)

*Prima della*  
*Ass. Piccoli Proprietari Immobiliari*  
*di Novara*

LEGGE 431 / 1998 e D. M. 30 dicembre 2002 Ministero delle Infrastrutture.

Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data 16 maggio 2013  
e depositato presso il Comune di Novara

AREA 1

“CENTRO STORICO”

VIALE DANTE – LARGO BUSCAGLIA – VIALE MANZONI – CORSO CAVALLOTTI –  
BALUARDO LAMARMORA – LARGO SAN QUINTINO – VIALE FERRUCCI – VIALE  
ROMA – VIALE BUONARROTI – VIA CARDUCCI – VIA PERAZZI – VIA DE PAGAVE –  
LARGO SAN MARTINO – VIALE PAIETTA – VIA ALCAROTTI – MERCATO COPERTO –  
VIALE DANTE.

AREA 2

“SAN MARTINO SACRO CUORE”

VIALE VOLTA – VIA GNIFETTI – VIALE DANTE – MERCATO COPERTO – VIA  
ALCAROTTI – VIALE PAIETTA – LARGO SAN MARTINO – VIA DE PAGAVE – VIA  
PERAZZI – VIA CARDUCCI – VIALE BUONARROTI – VIALE VERDI – VIALE GIULIO  
CESARE – LARGO CANTELLI – VIALE VOLTA.

AREA 3

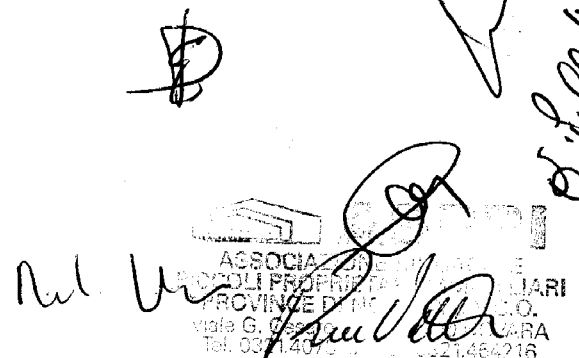
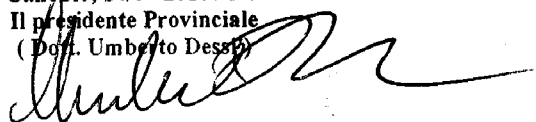
CORSO RISORGIMENTO – FERROVIA MILANO/TORINO – LARGO BUSCAGLIA – VIALE  
DANTE – VIA GNIFETTI – VIALE VOLTA – LARGO CANTELLI – VIALE GIULIO CESARE  
– VIALE VERDI – VIALE ROMA – VIALE FERRUCCI – LARGO SAN QUINTINO – VIALE  
LAMARMORA – CORSO CAVALLOTTI – FERROVIA NOVARA/MORTARA –  
TANGENZIALE – VIA GORIZIA – STRADA TORGANO – VIA MONTE SAN GABRIELE –  
VIA JUVARRA – VIA ADAMELLO – VIA RIZZOTTAGLIA – STRADA CRIMEA – VIA  
GENERALI – TORRENTE AGOGNA – FERROVIA MILANO/TORINO – VIA CAVALCAVIA  
– VIA MONTE ROSA – VIA EUROPA – CORSO RISORGIMENTO

Area 4

L'AREA 4 E' COSTITUITA DAL RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE  
NON COMPRESO NELLE AREE 1-2-3

U. P. P. I.

Unione piccoli proprietari immobiliari  
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara  
Il presidente Provinciale  
(Dott. Umberto Dessì)



ASSOCIAZIONE DEI PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
PROVINCIA DI NOVARA  
Via G. Cesare, 14/c - 28100 NOVARA  
Tel. 0321.401111 - 0321.464216

ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
PROVINCIA DI NOVARA

Handwritten signature

L. 431/98 e D. M. 30.12.2002

Allegato B / 1

Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data 16 maggio 2013  
e depositato presso il Comune di Novara

DURATA CONTRATTO ANNI 3 + 2

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

	PRESENZA di almeno 15 PUNTI		PRESENZA di almeno 10 PUNTI		PRESENZA di almeno 6 PUNTI		PRESENZA FINO A 5 PUNTI	
	prima	sub fascia	seconda	sub fascia	terza	sub fascia	quarta	sub fascia
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
AREA 1	113,96	92,17	92,17	70,39	70,39	48,60	48,60	26,81
AREA 2	100,56	82,12	82,12	63,68	63,68	45,25	45,25	26,81
AREA 3	87,14	72,06	72,06	56,98	56,98	41,90	41,90	26,81
AREA 4	77,09	64,83	64,83	52,56	52,56	40,30	40,30	26,81

U. P. P. I.  
 Unione piccoli proprietari immobiliari  
 Via Coghobio, 14/c - 28100 Novara  
 Presidente Provinciale  
 (Dott. Umberto Bessi)

ASSOCIAZIONE SINDACALE  
 PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 PROVINCE DI NOVARA & VERCELLI  
 Viale G. Cesare, 106 - 28100 NOVARA  
 Tel. 0321.407310 - 0321.407311

*Handwritten notes and signatures:*  
 05.10.13  
 e. 2



L. 431/98 e D. M. 30.12.2002

Allegato B / 2

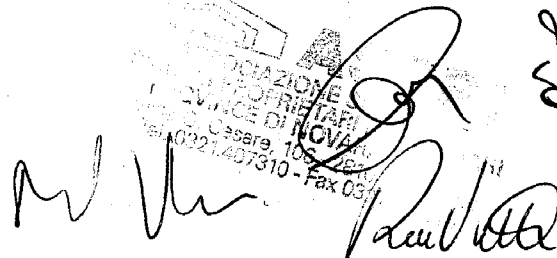
Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data 16 maggio 2013 e depositato presso il Comune di Novara

DURATA CONTRATTO ANNI 4 + 2

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

	PRESENZA di almeno 15 PUNTI prima sub fascia EURO	PRESENZA di almeno 10 PUNTI seconda sub fascia EURO	PRESENZA di almeno 6 PUNTI terza sub fascia EURO	PRESENZA FINO A 5 PUNTI quarta sub fascia EURO
AREA 1	118,52 95,86	95,86 73,20	73,20 50,55	50,55 27,88
AREA 2	104,58 85,60	85,60 66,23	66,23 47,20	47,20 27,88
AREA 3	90,63 75,10	75,10 59,60	59,60 43,20	43,20 27,88
AREA 4	80,17 67,42	67,42 54,50	54,50 41,70	41,70 27,88

U. P. P. I.  
 Unione piccoli proprietari immobiliari  
 Via Cambio, 14/e - 28100 Novara  
 Il Presidente Provinciale  
 (Dott. Umberto Dessì)

ASSOCIAZIONE DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 PROVINCIA DI NOVARA  
 Casare, 105 - 28100 Novara  
 Tel. 0321/407310 - Fax 0321/407311

ASSOCIAZIONE DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 PROVINCIA DI NOVARA

Handwritten signature and notes on the right side of the page.

L. 431/98 e D. M. 30.12.2002

Allegato B / 3

Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data 16 maggio 2013  
e depositato presso il Comune di Novara

**DURATA CONTRATTO ANNI 5 + 2**

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

	PRESENZA di almeno 15 PUNTI prima sub fascia	PRESENZA di almeno 10 PUNTI seconda sub fascia	PRESENZA di almeno 6 PUNTI terza sub fascia	PRESENZA FINO A 5 PUNTI quarta sub fascia
	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>
AREA 1	123,26	99,69	76,73	52,57
AREA 2	108,97	89,03	69,22	48,95
AREA 3	94,55	79,18	61,80	45,78
AREA 4	84,43	70,62	56,85	43,89

U. P. P. I.  
Unione piccoli proprietari immobiliari  
Via Cambio, 147 - 28100 Novara  
Il presidente Provinciale  
(Dott. Umberto Dessì)

ASSOCIAZIONE  
PICCOLI PROPRIETARI  
PROVINCIALE IMMOBILIARE  
Via G. Cesare, 100 - 28100 NOVARA  
Tel. 0321.407310 - FAX 0321.407311

*Handwritten signature and notes on the right side of the page.*

L. 431/98 e D. M. 30.12.2002

Allegato B / 4

Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data 16 maggio 2013  
e depositato presso il Comune di Novara

**DURATA CONTRATTO ANNI 6 + 2**

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

	PRESENZA di almeno 15 PUNTI prima sub fascia	PRESENZA di almeno 10 PUNTI seconda sub fascia	PRESENZA di almeno 6 PUNTI terza sub fascia	PRESENZA FINO A 5 PUNTI quarta sub fascia
AREA 1	EURO 128,19 103,68	EURO 103,68 79,18	EURO 79,18 54,67	EURO 54,67 30,00
AREA 2	113,12 92,37	92,37 71,64	71,64 50,90	50,90 30,00
AREA 3	98,02 83,70	83,70 66,35	66,35 48,26	48,26 30,00
AREA 4	86,72 72,92	72,92 59,12	59,12 45,33	45,33 30,00

U. P. P. I.  
Unione piccoli proprietari immobiliari  
Via Cambio, 14/9 - 28100 Novara  
Presidente Provinciale  
(Dott. Umberto Dessì)

~~18~~

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ASSOCIAZIONE ALLA PROPRIETA' EDILIZIA

**LEGGE 431 / 1998 e D. M. 30 dicembre 2002 Ministero delle Infrastrutture.****Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data 16 maggio 2013  
e depositato presso il Comune di Novara**

Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto occorrere possa, il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine, si osserva che l'art. 1 comma 4 del D.M. 05.03.99 ( pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99 ) prevede che:

- - le pertinenze dell'unità immobiliare (posto auto, box, cantina eccetera) tra le quali è da ritenersi per analogia rientrano i balconi, terrazzi coperti e scoperti;
- - la presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni eccetera);
- - la dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria eccetera);

debbano essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione.

Considerato quanto sopra, e considerato quanto previsto agli art. 7 e 18 del D.M. 3/10/1975, n. 9816 ( pubblicato in G.U. n. 330 del 16/12/1975 ), salve intervenende definizioni ufficiali di riferimento, **si concorda** di computare i metri quadri utili di ogni unità immobiliare, considerando 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, che -come si è detto- dovranno essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione previste dal presente accordo territoriale.

Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

**La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità sovradettegiate, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.**

**U. P. P. I.**

Unione piccoli proprietari immobiliari  
Via Canobbio, 14/c 28100 Novara

Il presidente Provinciale  
( Dott. Umberto Desio )

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Handwritten note: 5 Filippi 1/1/13]*

**Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti il 16 maggio 2013  
e depositato presso il Comune di Novara  
Contratti con canoni di locazione agevolati e Contratti di locazione di natura Transitoria.  
( articoli 1 e 2 del D. M. 30.12.2002 )**

**TABELLA DELLE SUBFASCE E DEI PUNTEGGI**

SUBFASCIA	PUNTI	15 ED OLTRE
SUBFASCIA I	"	15 ED OLTRE
SUBFASCIA II	"	10 - 14
SUBFASCIA III	"	6 - 9
SUBFASCIA IV	"	0 - 5

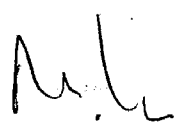
**TABELLA DEI PUNTEGGI (un punto per ogni asterisco)**

<b>POSTO AUTO e/o BOX</b>	*	
Posto auto scoperto comune	**	
Posto auto scoperto in uso esclusivo	****	
Box	*	
<b>ASCENSORE</b>	*	
<b>VETUSTA' DELL'IMMOBILE</b>		A partire dalla fine dei lavori e come
nuovo mai abitato	****	certificato da autorizzazione comunale:
Vetustà sino a 10 anni	***	1) per opere su edifici esistenti
Vetustà da 11 a 20 anni	**	lettere B C D art. 31 L. 457/76
Vetustà da 21 a 40 anni	*	2) e comunque opere di rilevante
Oltre 40 anni	--	entità adeguatamente documentate.
<b>LIVELLO DI PIANO</b>		
Piano terreno o rialzato	--	
Piano intermedio	*	
Ultimo piano	**	
Attico	***	
<b>CANTINA, SOFFITTA O BALCONI</b>		
Cantina o soffitta	*	
Balconi	*	
Balconi e terrazzi oltre 30mq	**	
<b>SERVIZI IGIENICI</b>		
Servizi semplici	*	
Doppi servizi	**	
<b>RISCALDAMENTO</b> autonomo e/o condizionamento dell'aria e/o riscaldamento centralizzato con contabilizzazione di calore	*	
<b>GIARDINO</b>		
Giardino comune	*	
Giardino in proprietà esclusiva	**	
<b>CATEGORIA IMMOBILE</b>		
Categoria A/2 e A/7	***	
Categoria A/3	**	
Categoria A/4 e inferiori	*	

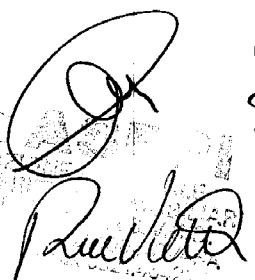
**ARREDATO COMPLETAMENTE + 30% MAX**

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

U. P. P. I.  
Unione piccoli proprietari immobiliari  
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara  
Il presidente Provinciale  
(Dott. Umberto Deseri)

ASSOCIAZIONE DEI PROPRIETARI  
PROVINCIALE DI NOVARA  
Via Don...  
C.A.P. 28100  
Tel. 0323/2379033

*Handwritten signature and notes on the right margin*

**Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti il 16 maggio 2013  
e depositato presso il Comune di Novara**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE per STUDENTI UNIVERSITARI ( L. 431/98 art. 5 comma 2)**

**TABELLA DELLE SUBFASCE**

SUBFASCIA I	PUNTI	15 ED OLTRE
SUBFASCIA II	"	10 - 14
SUBFASCIA III	"	6 - 9
SUBFASCIA IV	"	0 - 5

**TABELLA DEI PUNTEGGI (un punto per ogni asterisco)**

**POSTO AUTO O BOX**

Box auto \*\*  
Posto auto \*

**ASCENSORE** \*

**VETUSTA' DELL'IMMOBILE**

Nuovo mai abitato \*\*\*\*  
Vetustà sino a 10 anni \*\*\*  
Vetustà da 10 a 20 anni o parzialmente ristrutturato \*\*  
Vetustà da 21 a 40 anni \*  
Oltre 40 anni -

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

**VICINANZA ALLA SEDE DEL CORSO FREQUENTATO**

Inferiore ad un raggio di 300 mt \*\*\*  
Da 300 a 600 mt di raggio \*\*  
Oltre 600 mt \*

**CAMERE PER STUDENTE**

\*Con disponibilità di camera singola per ogni studente eguale o superiore a 14 mq (ma con spazi comuni totali pari a 25 mq) \*\*\*  
\*Camera doppia di almeno 25 mq. complessivi \*\*  
(ma con spazi comuni complessivi pari ad almeno 35 mq.)

**SERVIZI IGIENICI**

Servizio interno in alloggio fino a 50 mq. (con due studenti ospitati) \*  
Doppi servizi in alloggi di superficie superiore a 50 mq. \*  
(purchè vi sia la presenza di un servizio ogni due studenti)

**RISCALDAMENTO**

Riscaldamento autonomo \*\*  
Riscaldamento centralizzato con contabilizzatore di calore \*

**GIARDINO**

Giardino di proprietà esclusiva \*\*  
Giardino comune \*

**SERVIZI**

Presenza di allacciamento telefonico (per internet) \*\*

**CATEGORIA IMMOBILE**

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

L'unità abitativa locata verrà considerata completamente ammobiliata, e come tale verrà applicata la maggiorazione del 30%, nel caso vi sia la presenza dei seguenti elementi:

- \*\*\* Lavello, piano cottura, frigorifero, tavolo e sedie
- \*\*\* Adeguati punti luce
- \*\*\* Letto singolo per ogni studente, con scrivania, lampada da tavolo, sedia ed armadio
- \*\*\* Arredamento funzionale nel servizio igienico.

In mancanza di anche solo uno di tali elementi la maggiorazione applicata sarà del 10%.

Unione piccoli proprietari immobiliari  
Via Canobio, 14/c - 28100 Novara

Il presidente Provinciale  
(Dott. Umberto Bessi)

*di Bessi*