

ACCORDO TERRITORIALE

Comune di Fossano

in attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431

**e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei
Trasporti**

Fra le seguenti organizzazioni:

A.P.P.C. in persona del Presidente Maurizio DONETTI

A.S.P.P.I. in persona del delegato Geom. Massimo MARIANI



CONFABITARE in persona del Presidente Valerio RACCA

CONFAPPI in persona del Presidente Secondo CAPRA

CONFEDILIZIA in persona del Presidente Fabrizio SACCATO

FEDERCASA in persona del Presidente Fiorenzo BOSIO

FEDERPROPRIETA' in persona del Presidente Roberto SALERNO

UNIONCASA in persona del Presidente Giancarlo PELLEGRINI

U.P.P.I. in persona del Presidente DEMILANO avv. Enrica

e

ANIAC in persona del Presidente Barbara LETTIERI

FEDER.CASA in persona del Segretario Franco Giuseppe BRUNO

SICET in persona del Segretario Daniele RACCA



SUNIA in persona della Segretaria Dany GIUGE

UGL - ASSOCASA in persona del Segretario Pietro Carlo MALVOLTI

UNIAT in persona del Segretario Giovanni VENTURA

Premessa

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

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di FOSSANO di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali;

Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 16/01/2017, si conviene e si stipula quanto segue.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/1998, che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area Fossanese e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge e dal DM 16/01/2017 si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti anche utilizzando gli strumenti del F.I.M.I. e delle ASLO così come strutturati dalla Regione Piemonte e le agevolazioni che Enti o Fondazioni Bancarie territoriali potranno in essere;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare;
- migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità alle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi, le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art.1 del DM 16/01/2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art.2 comma 3 della L. 431/98 mediante la determinazione di un'aliquota IMU agevolata.

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

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/1998 e art. 1 D.M. 16/01/17)

A) CIRCA LE AREE:

A1) si individuano le seguenti aree identificate nella Planimetria predisposta dal Dipartimento Urbanistica ed Ambiente - Servizio Gestione del Territorio.

- Zona 1 e sub. ZONA 4
- Zona 2 e ZONA 3
- Zona 4 (Centro storico)
- Zona 5 (periferia)
- Zona 6 (frazioni)



aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, tipi edilizi, come meglio delimitate in elaborato cartografico che si allega come parte integrante del presente (allegato 1).

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B1) Convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia i valori minimi e massimi del canone espressi in € mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative che si allegano come parte integrante del presente (allegato 2). Tali valori sono stati determinati fatte le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale esistenti su piazza;
- alle agevolazioni fiscali ad oggi specificatamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore), per le parti contrattuali private che intendono ricorrere alla contrattazione prevista nell'art. 2 comma 3 Legge 431/98.

B2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, possa venire aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente: l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta scritta (salvo che si opti per il regime di cedolare secca).

B3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in € a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi criteri negli usi locali su piazza. I suddetti valori minimi potranno essere variati utilizzando i parametri rettificativi (allegato 3). Il canone risultante non potrà essere in ogni caso né inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo della fascia di oscillazione (unica eccezione: l'eventuale maggiorazione per l'arredamento pari al 15% in caso di immobile parzialmente arredato, o 30% nell'ipotesi di alloggio completamente arredato).

L'alloggio nuovo o completamente ristrutturato da non più di 10 ANNI al momento di stipula del contratto di locazione, va al massimo della fascia di oscillazione senza ulteriori applicazione di parametri rettificativi.

Per alloggio nuovo o completamente ristrutturato si intende che nel suo interno siano state effettuate le seguenti opere: sostituzione o rifacimento di almeno pavimenti e rivestimenti, infissi ed impianti tecnologici.

Per il Comune di Fossano è comunque previsto un tetto massimo di locazione pari ad € 500,00 mensili.

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

C1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile. A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni come previsto dall'art. 13 legge 392/78. Alla superficie di cui al punto a) dell'art. 13 della Legge 392/78 si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,40 per l'unità immobiliare inferiore a mq. 46, con un limite massimo di mq. 60;

- 1,20 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 47 e mq. 70 con i seguenti limiti: minimo mq. 60 – massimo mq. 75
- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra i mq. 71 e mq. 120, con un limite minimo di mq. 75;
- 0,90 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 120 con limite minimo di mq. 120.

Per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla Legge Regionale n.21 del 06/08/1998 e s.m.i. i metri saranno calcolati al 100%.

Saranno calcolati al 100% i metri relativi a veranda (verificabile su planimetria catastale), 50% i metri relativi agli immobili accatastati in categoria C/6 (autorimessa), 30% i metri relativi agli immobili accatastati in categoria C/6 (posto auto in autorimessa comune) e/o posto auto censito non coperto, 20% i metri relativi ad aree urbane adibite a posti auto (non accatastate in categoria C/6) convenzionalmente considerati mq 12,50, 25% i metri relativi alle cantine, solai, balconi e terrazzi ed altri accessori, 15% i metri relativi alle superfici adibite ad area verde o cortile esclusivo.

Le misurazioni si intendono al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Nel caso di appartamento su 2 livelli, la metratura della scala di collegamento tra i due piani dovrà essere conteggiata una sola volta.

In caso di presenza di un'area di pertinenza esclusiva, di un terrazzo, di una cantina o di un solaio di superficie superiore all'alloggio, ai fini del calcolo, dovrà essere riportata al massimo la metratura dell'alloggio stesso prima dell'applicazione del coefficiente corrispondente.

C2) E' obbligatorio ai sensi dell'art.1 comma 10 del DM 16/01/2017 utilizzare il contratto tipo di cui all'allegato A in cui vengono espressamente indicati in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto, nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile difforme in più o in meno del 5% di quelle indicate in contratto, non comporterà la modifica del canone annuo convenuto.

D) *CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE.*

D1) Convengono di prevedere che le parti possano stabilire durate contrattuali superiori a quella fissata dalla legge e cioè da un minimo di 3+2 fino ad un massimo di 6+2, passando per il 4+2 o per il 5+2. Nel caso di rinnovazioni del contratto, successive alla proroga, la durata sarà sempre biennale.

E) *CIRCA LE RIPARTIZIONI ED ONERI ACCESSORI.*

E1) Convengono di prevedere, in materia gestione spese, manutenzioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione delle tabelle degli oneri accessori previste dal D.M. 16/01/2017 come da allegato D.

F) *CIRCA IL CONTRATTO TIPO.*

F1) i contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo previsti così come modificati ed allegati al presente accordo ai sensi del D.M. 16 gennaio 2017 (allegati A - B).

F2) i contratti di locazione faranno riferimento all'Art. 1 del D.M. 16/01/2017 per quanto attiene la locazione abitativa stabile, all'Art. 2 del D.M. 16/01/2017 per

quanto attiene la locazione ad uso transitorio e potranno avere durata minima di 30 giorni e massima 18 mesi.

F3) Il presente accordo non si applica alla locazione parziale di unità abitative.

G) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

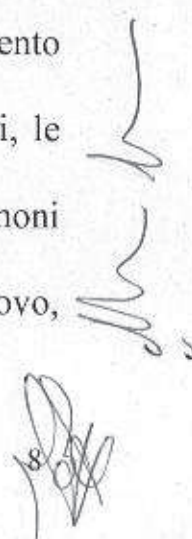
Si farà espressamente riferimento all'Art.6 D.M. 16/01/2017 (Allegato E).

H) REVISIONE DELL'ACCORDO

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula del successivo, emanato a seguito di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale o potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote relative all'imposta municipale propria sugli immobili (IMU) specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/1998 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni del mercato locale delle locazioni o quando lo si ritenga necessario da parte delle organizzazioni sindacali firmatarie.

I) REVISIONE DEI CANONI

Le Associazioni firmatarie del presente accordo territoriale convengono che nel caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale nazionale e/o locale, rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo, su iniziativa anche soltanto di una delle parti, le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo, trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.



L) ATTESTAZIONE ai sensi ART. 2 comma 8 D.M. 16/01/2017

Per poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste, i contratti stipulati ai sensi del presente accordo dovranno obbligatoriamente contenere l'attestazione ai sensi dell'Art.2 comma 8 D.M. 16/01/2017 di cui all'Allegato 4 sottoscritta da almeno un'Associazione della proprietà o da un'Associazione degli inquilini nel caso si tratti di un canone calcolato a parametro. Nell'eventualità che si deroghi al canone calcolato a parametro, pur rimanendo nella fascia tra il limite minimo e massimo, è obbligatorio che l'attestazione venga vidimata da due delle Associazioni firmatarie del presente accordo (una a tutela della parte locatrice e una a tutela della parte conduttrice), sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (Allegato 5).

La sottoscrizione da parte di due Associazioni è anche richiesta nel caso in cui il presente accordo sia utilizzato dai soggetti individuati dall'art.1 comma 5 del D.M. 16/01/2017. Tutti i soggetti individuati dal presente articolo, nel caso applichino il presente accordo, dovranno considerare il canone risultante con Iva inclusa.

Risulta pertanto l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia delle Entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle agevolazioni fruite.

M) ABITAZIONE PRINCIPALE

M1) I contratti stipulati ai sensi del presente accordo e con esplicito riferimento all'Art. 5 del D.M. 16/01/2017 comma 9 potranno solo essere stipulati per locali adibiti ad "Abitazione principale" ovvero quella nella quale il soggetto titolare del

contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente (Circ. Min. Interno n. 21/2001).

Rimane comunque inteso che per i tipi di contratto transitorio e universitario di cui all'Art. 2 e 3 del D.M. 16/01/2017 non è richiesto tale requisito.

M2) Si dà atto che, al fine di godere dell'aliquota agevolata ai fini IMU, il locatore e il conduttore dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nel vigente regolamento IMU del Comune di Fossano.

N) AGEVOLAZIONI FISCALI

In materia di agevolazioni fiscali si fa espresso riferimento all'Art. 5 del D.M. 16/01/2017 e sue successive modifiche o integrazioni ed eventuali Leggi in materia di finanza pubblica.

Per quanto attiene alle imposte locali si fa riferimento alle disposizioni di Bilancio che ogni anno verranno deliberate dagli organi Comunali e ai vigenti regolamenti.

O) NORMA TRANSITORIA

Il presente accordo avrà decorrenza a far data dal 01/04/2021.

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- cartografia con individuazione delle aree omogenee (Allegato 1) già in dotazione degli organi comunali
- tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile (Allegato 2)
- tabella dei parametri rettificativi (Allegato 3)
- attestazione unilaterale di rispondenza (Allegato 4)
- attestazione bilaterale di rispondenza (Allegato 5)
- contratto – tipo (Allegato A)

- contratto – tipo per usi transitori (Allegato B)
- tabella oneri accessori: ripartizione fra locatore e conduttore (allegato D)
- procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale (Allegato E)

Fossano li,

Per APPC:

Per ASPPI:



Per CONFABITARE:

Per CONFAPPI:

Per CONFEDILIZIA:

Per FEDERCASA:

Per FEDERPROPRIETA':

Per UNIONCASA:

Per l'UPPI:

Per l'ANCIAC:

Per FEDER.CASA:

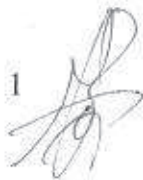
Per il SICET:



Per il SUNIA:

Per l'UNIAT:

Per UGL - ASSOCASA



MICROZONE (ALLEGATO 2)

MICROZONE vedesi planimetria con delimitazioni	Valore MINIMO €/mq	FASCIA DI OSCILLAZIONE Diff. tra min. e mass.	Valore MASSIMO €/mq
ZONA 1 e sub. ZONA 4	€ 3,02	€ 2,28	€ 5,30
ZONA 2 e ZONA 3	€ 2,70	€ 2,26	€ 4,96
ZONA 4 (CENRO STORICO)	€ 3,14	€ 2,49	€ 5,63
ZONA 5 (PERIFERIA)	€ 2,49	€ 2,15	€ 4,64
ZONA 6 (FRAZIONI)	€ 2,26	€ 1,94	€ 4,22

superfici	coefficiente	mq reali	mq calcolo
alloggio <46mq (max 60)	1,4		
alloggio 47mq<x<70mq (min 60, max 75)	1,2		
alloggio 70mq<x<120mq (min 75)	1		
alloggio >120mq (min 120)	0,9		
autorimessa singola	0,5		
autorimessa comune	0,2		
cantina *	0,25		
balconi *	0,25		
solaio *	0,25		
terrazzi *	0,25		
area verde esclusiva *	0,15		
cortile esclusivo *	0,15		
totale mq utili			

PARAMETRI RETTIFICATIVI (ALLEGATO 3)

AUTORIMESSA	15%
POSTO AUTO ASSEGNATO	7%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO	10%
IMPIANTO RISCALDAMENTO AUTONOMO	15%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe D)	20%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe C)	25%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe A e B)	
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	10%
ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico)	-10%
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-10%
CANTINA	5%
SOLAIO	5%
ASCENSORE	10%
SENZA ASCENSORE (a piano a partire dal primo)	-2,5%
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	5%
PORTA BLINDATA	5%
VIDEOCITOFONO	3%
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
CONDIZIONAMENTO	3%
RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%
TOTALE PARAMETRI RETTIFICATIVI	

ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO 30%

ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO 15%

(*) La superficie dell'area di pertinenza esclusiva non può essere superiore alla superficie dell'abitazione