

ACCORDO TERRITORIALE

Comune di Fossano

in attuazione delle Legge 9 dicembre 1998 n° 431

e del Decreto Ministero del Lavori Pubblici 30 Dicembre 2002

che sostituisce e integra il precedente accordo stipulato il 14/03/2001

Fra le seguenti organizzazioni:

UPPI in persona del ~~PRESIDENTE~~ VICARIO *Settevelle VAENZA*

FEDERCASA in persona del delegato *GIANNINI MONICA* *Monica*

ASSPI in persona del Presidente *LAMBERTI Teresio* e del membro del Direttivo Provinciale Geom. *MARIANI Massimo* *in proprio ed in nome del Presidente Provinciale*

APPC in persona del ~~PRESIDENTE~~ PROVINCIALE *MAURIZIO* *OMITI*

CONFEDILIZIA in persona del

e

SICET in persona del Segretario *RACCA Daniele* e del membro del Direttivo Provinciale *TRABUCCO Riccardo*

SUNIA in persona del Segretario *[Signature]*

UNIAT in persona del Segretario *[Signature]*

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 30/12/2002

si conviene e si stipula quanto segue:

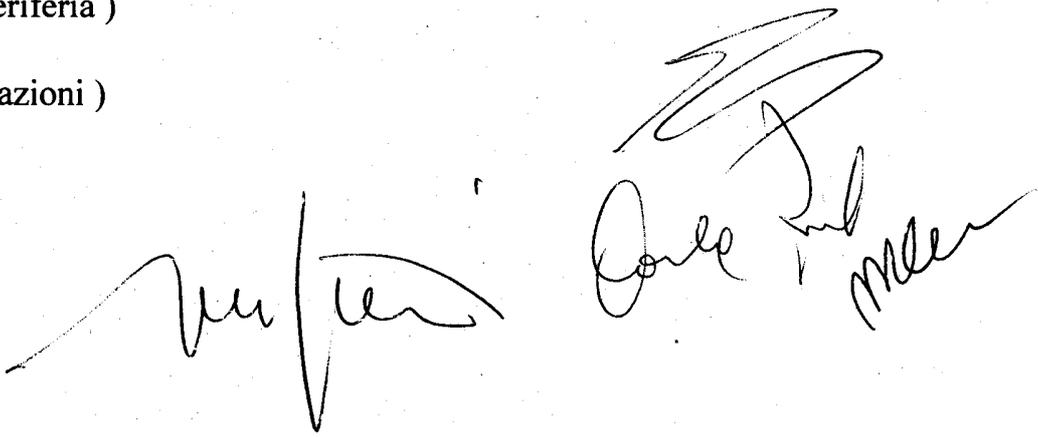
CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/1998 e art. 1 D.M. 30/12/02)

A) CIRCA LE AREE:

si individuano le seguenti aree:

- Microzona 1 e sub microzone 4
- Microzona 2 e Microzona 3
- Microzone 4 (centro storico)
- Microzona 5 (periferia)
- Microzona 6 (frazioni)

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the upper right quadrant of the page.Two handwritten signatures in black ink, located in the lower right quadrant of the page. The signature on the left is a long, flowing cursive script. The signature on the right is more compact and includes the name 'Carlo' and 'Maler'.

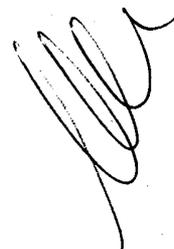
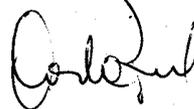
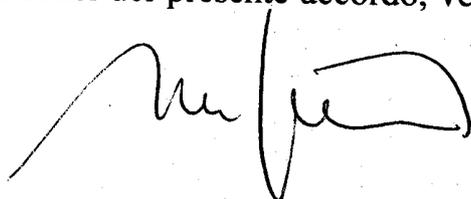
Aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, tipi edilizi, come meglio delimitate nel elaborato cartografico (già depositato con l'accordo territoriale precedente del 14 marzo 2001) come parte integrante del presente.

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), introdotte da tale normativa 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, venga 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.

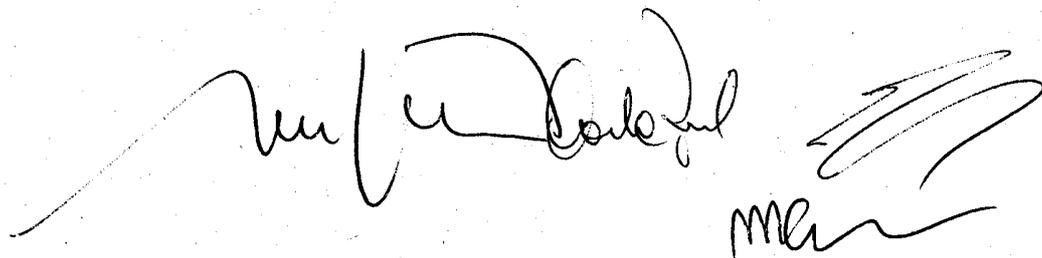
B3) convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in € a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi criteri negli usi locali su piazza. I suddetti valori minimi potranno essere variati utilizzando i parametri rettificativi (allegato 3), ed il canone così ottenuto potrà subire un'oscillazione ulteriore in aumento o in diminuzione, pari al 10%, in considerazione di particolari elementi caratteristici dell'alloggio. Il canone risultante non potrà essere in ogni caso né inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo della fascia di oscillazione.

Con l'assistenza di una Associazione Sindacale dei Proprietari ed un'Associazione Sindacale Degli Inquilini, in casi di particolari pregi e/o difetti, vetustà dell'alloggio, durata del contratto ecc... , sentite le ragioni personali del proprietario e dell'inquilino potranno variare, indipendentemente dai parametri rettificativi di cui all'allegato n°3, l'ammontare del valore del canone a metro quadrato utile fino al valore massimo previsto dalla fascia per le singole microzone come previsto dall'allegato n°2.

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 dal 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) 1,40 per l'utilità immobiliare inferiore a mq. 46, con un limite massimo di mq. 60;
- 2) 1,20 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 47 e mq. 70 con i seguenti limiti:

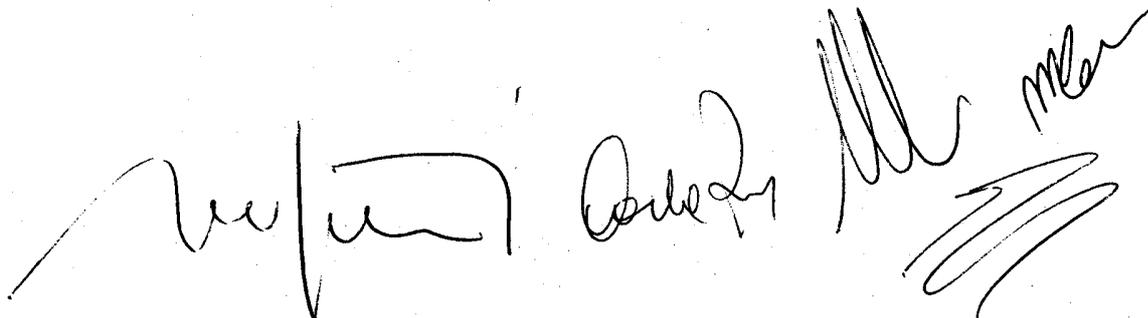
minimo mq. 60 – massimo mq. 75

- 3) 1,00 per l'utilità immobiliare di superficie compresa tra i mq. 70 e mq. 120, con un limite minimo di mq. 75;

- 4) 0,90 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 120 con limite minimo di mq. 120.

Al 50% i metri relativi alle autorimesse singole al 20% i metri relativi al posto auto in autorimessa di uso comune, al 25% i metri relativi alle cantine, ai solai, ai balconi e terrazze ed altri accessori, al 15% i metri relativi alla superfici adibita ad orto o cortile esclusivo. Le misurazioni si intendono al netto dei muri perimetrali.

C2) 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. Una variazione della superficie utile difforme in più o in meno del 5% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.



Il canone può essere aumentato di un 15% qualora si tratti di un immobile parzialmente arredato, di un 30% se si tratta di completamente arredato.

L'alloggio nuovo o completamente ristrutturato da non più di anni 10 (da conteggiarsi dalla data della fine lavori e/o agibilità ottenuta anche ai sensi del art. 4 comma 2, del D.P.R 22 aprile 1994 n. 425 e successive modifiche ed integrazioni) al momento di stipula del contratto di locazione, va al massimo della fascia di oscillazione senza ulteriori applicazione di parametri rettificativi.

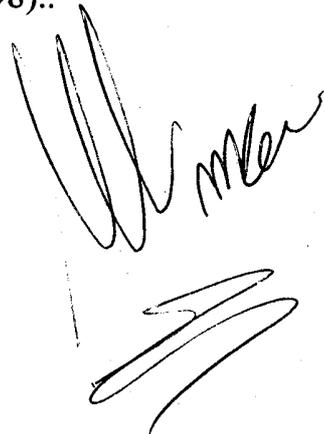
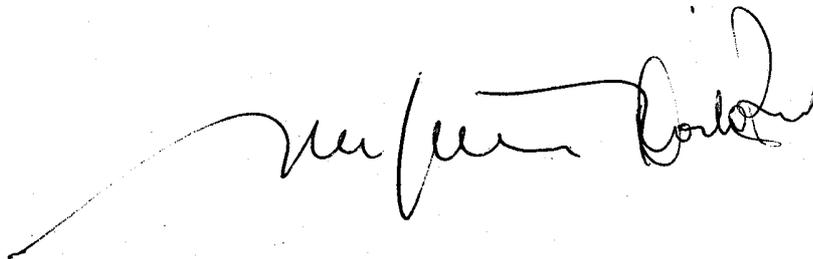
Per alloggio nuovo o completamente ristrutturato si intende che nel suo interno siano state effettuate le seguenti opere: - sostituzione o rifacimento di almeno pavimenti rivestimenti, infissi ed impianti tecnologici purchè il proprietario sia in possesso della documentazione urbanistica opportuna e necessaria (comunicazione di Edilizia Libera, D.I.A., o Permesso di Costruire), oppure che tali interventi siano controllati e sottoscritti sul contratto di locazione dalle rispettive organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini.

Il canone determinato ai sensi dei punti precedenti NON PUO' comunque MAI essere superiore ad € 600,00 mensili.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE..

D1) convengono di prevedere che le parti contrattuali possano stabilire durate contrattuali superiore a quella fissata dalla legge (ex art. 5 Legge 431/1998)..

E) CIRCA LE RIPARTIZIONI ED ONERI ACCESSORI.



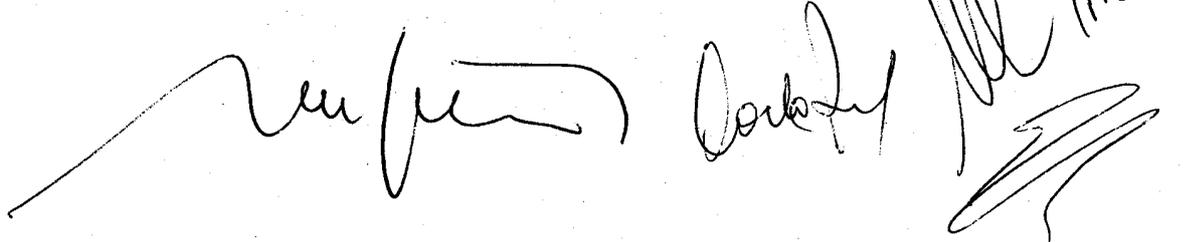
E1) convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione delle tabelle degli oneri accessori previste dal D.M. come da allegato n° 5

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO.

F1) i contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il tipo contratto tipo previsti ed allegati al D.M. 30 dicembre 2002 (allegati A – C – E); con l'obbligo del Conduttore di portare e mantenere la residenza nell'unità abitativa per tutta la durata contrattuale della locazione, per salvaguardare l'agevolazione ICI del proprietario.

LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA

Convengono che 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 sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quando a due componenti, scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – 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, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'Autorità Giudiziaria.



In caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, al quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

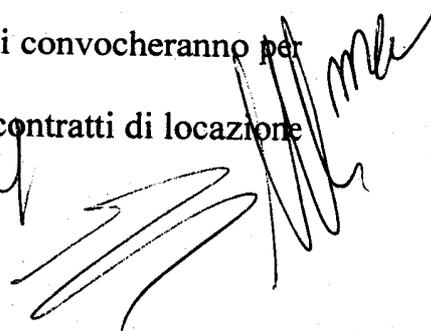
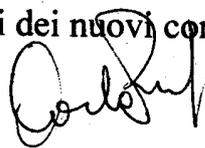
REVISIONE DELL'ACCORDO

il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale, e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il comune deliberi aliquote ICI 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 intervengono consistenti variazioni delle condizioni del mercato locale delle locazioni o quando le si ritenga necessario.

Le parti si incontreranno ogni anno per una verifica dell'applicazione dell'accordo ed eventuali modifiche delle fasce.

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 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

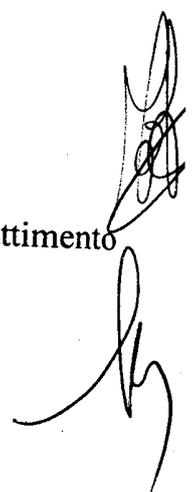


e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo, trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

ATTESTAZIONE DEI PARAMETRI

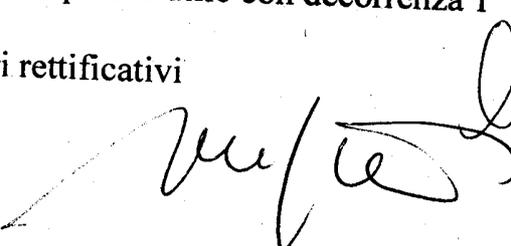
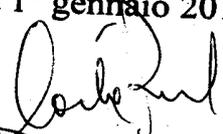
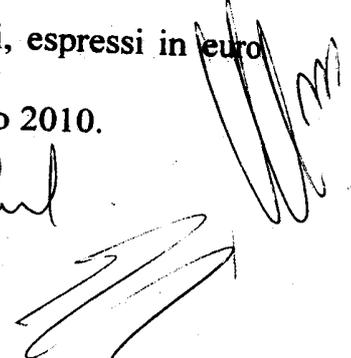
Le Associazioni firmatarie del presente accordo territoriale sottoscriveranno attestazioni di congruità dei contratti di locazione, sia per quanto riguarda la fruizione dell'aliquota ICI ridotta, sia per il visto di conformità dei CAF relativamente agli sgravi fiscali IRPEF previsti dalla legge 431/1998.

RESTANO ACQUISITI CON VALIDITA' I SEGUENTI ALLEGATI GIA' DEPOSITATI CON IL PRECEDENTE ACCORDO TERRITORIALE:

- 1) cartografia con individuazione delle aree omogenee già depositata con il precedente accordo
 - 2) fac-simile domanda di conciliazione
 - 3) attestazione di applicazione dei parametri
 - 4) copia della direttiva di indirizzo da parte del Comune relativo all'abbattimento dell'ICI per i contratti di cui al presente accordo
- A) contratto - tipo
- B) contratto - tipo per usi transitori
- 

SI ALLEGANO INVECE COME NUOVI AL PRESENTE ACCORDO TERRITORIALE:

- 1) tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile con decorrenza 1° gennaio 2010.

- 2) tabella dei parametri rettificativi
- 
- 
- 

3) tabella oneri accessori: ripartizione fra locatore e conduttore

Il presente accordo sostituisce e integra l'accordo precedente stipulato il 14/03/2001.

Fossano, li

UPPI in persona di

FEDERCASA in persona di

ASSPI in persona del Presidente LAMBERTI Teresio e del membro del Direttivo provinciale Geom. MARIANI Massimo

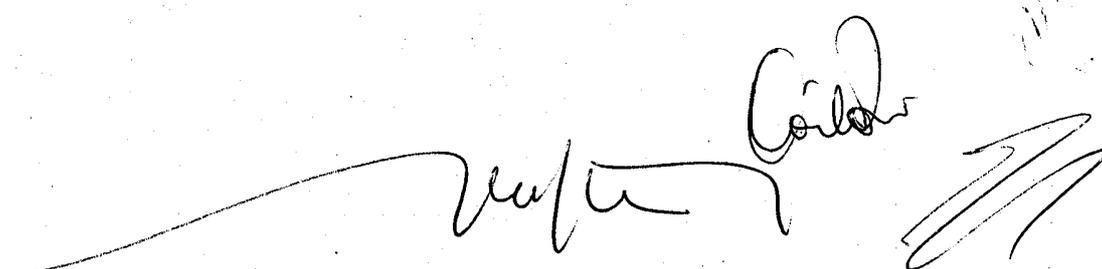
APPC in persona di

CONFEDILIZIA in persona di

Per il SICET:

Per il SUNIA:

Per l'UNIAT:

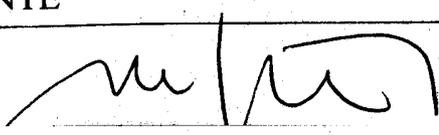
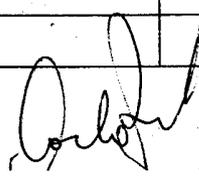


**ALLEGATO N°3
PARAMETRI RETTIFICATIVI**

Da applicarsi percentualmente al valore della fascia di oscillazione

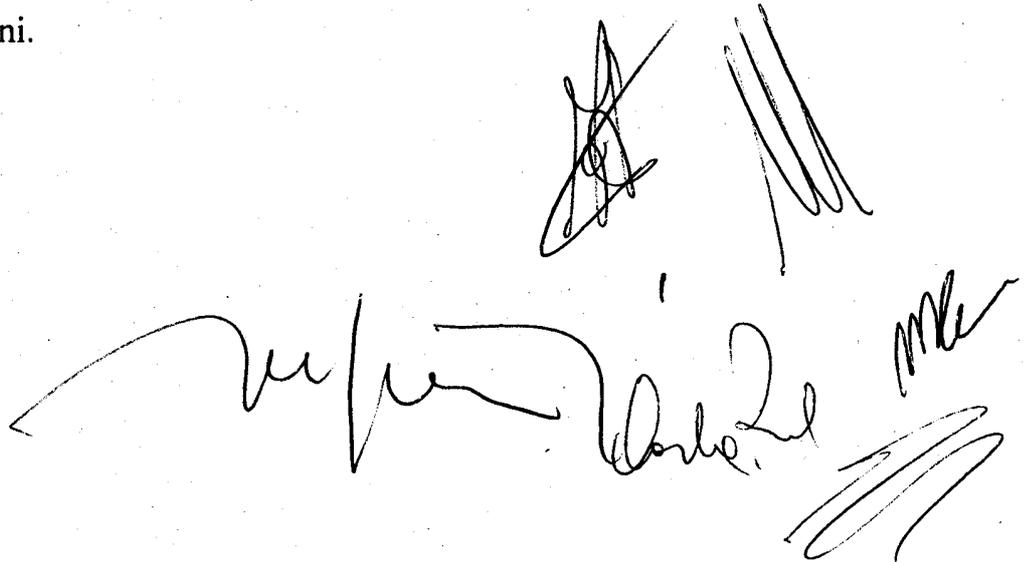
1 AUTORIMESSA	15%
2 POSTO AUTO	5 %
3 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	10 %
4 RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO -ulteriore	15% se autonomo 10% se contabilizzato
5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ALMENO CLASSE F)	10%
6 SERVIZIO INTERNO COMPLETO DI LAVANDINO, WC BIDET, VASCA O DOCCIA	5%
7 ACQUA CALDA PRODotta DA CALDAIETTA A GAS METANO (escluso se già prodotta dalla caldaia del riscaldamento)	5%
8 DOPPI SERVIZI (ulteriore servizio dotato di wc)	10 %
9 DOPPI VETRI	5 %
10 PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-5 %
11 CANTINA	5 %
12 SOLAIO	5 %
13 ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10 %
14 OLTRE AL 3° F.T. SENZA ASCENSORE	- 2,5% a piano
15 AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	5%
16 PORTA BLINDATA e ANTIFURTO funzionante	3% porta blindata 6% antifurto funzionante
17 VIDEOCITOFONO	2%
18 ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
19 CONDIZIONAMENTO	3%
20 RISCALDAMENTO ASSENTE	- 20 %

- ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO (tutti i locali arredati provvisti delle suppellettili essenziali): canone parametrato maggiorato del 30%.
- ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO (almeno cucina e camera da letto arredata): canone parametrato maggiorato del 15%.

L'alloggio nuovo o completamente ristrutturato da non più di anni 10 (da conteggiarsi dalla data della fine lavori e/o agibilità ottenuta anche ai sensi del art.4 comma 2, del D.P.R 22 aprile 1994 n. 425 e successive modifiche ed integrazioni) 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 rivestimenti, infissi ed impianti tecnologici purchè il proprietario sia in possesso della documentazione urbanistica opportuna e necessaria (comunicazione di Edilizia Libera, D.I.A., o Permesso di Costruire), oppure che tali interventi siano controllati e sottoscritti sul contratto di locazione dalle rispettive organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. There are two distinct signatures in the upper right quadrant, and a large, complex signature spanning across the bottom center and right. To the right of this large signature, there are several sets of parallel lines, possibly representing initials or a stamp.