

ACCORDO TERRITORIALE

in attuazione delle Legge 9 dicembre 1998 n° 431

e del Decreto Ministero del Lavori Pubblici 30 Dicembre 2002

Fra le seguenti organizzazioni:

A.P.P.C. in persona del Signor Maurizio Donetti

A.S.P.P.I. in persona del Signor Teresio Lamberti

CONFABITARE in persona del Signor Valerio Racca

CONFEDILIZIA in persona del Signor Fabrizio Saccato

FEDERCASA in persona del Signor Fiorenzo Bosio

U.P.P.I. in persona del Signor Vincenzo Valenza

e

A.N.I.A.C. della Signora Barbara Lettieri

SICET in persona Signor Daniele Racca

SUNIA in persona delle Signore Margherita Girardo e Carla Pellegrino

UNIAT in persona del Signor Giovanni Ventura

FEDER.CASA in in persona del Signor Bruno Franco Giuseppe

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Cuneo di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul territorio; accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali;

FIAIP – nella persona del Signor Giovanni Quaglia

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:

- Via Roma - Piazza Galimberti
- Microzona 2 + resto della microzona 1
- Piazza Europa e Corso Nizza - Corso Dante e Corso Giolitti - Microzona 4
- Microzone 7 e 9 (San Rocco Castagnaretta) - Microzone 5 e 6 + resto microzona 3 + C.so Papa Giovanni XXIII
- Microzona 8
- Madonna dell'Olmo – Borgo San Giuseppe – Madonna delle Grazie - Confreria
- Altre frazioni + zona agricola

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), 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 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.

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 quadro utile fino al valore massimo previsto dalla fascia per le singole microzone come previsto dall'allegato 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'unità 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'unità 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 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.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE

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

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 5.

F) CIRCA IL TIPO DI CONTRATTO

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).

G) CIRCA LE TIPOLOGIE CONTRATTUALI

convengono nell'inserire la possibilità di stipulare contratti per soddisfare esigenze abitative degli studenti universitari con obbligo di presentazione dell'attestazione di iscrizione rilasciata dall'ateneo relativamente ad ogni anno accademico.

H) CIRCA I PARAMETRI RETTIFICATIVI

convengono di utilizzare i parametri rettificativi, condivisi con l'amministrazione comunale, come riepilogati nell'allegato 3.

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 relative all'imposta comunale sugli immobili (ora 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 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 dell'imposta comunale sugli immobili (ora IMU) ridotta, sia per il visto

di conformità dei CAF relativamente agli sgravi fiscali IRPEF previsti dalla legge 431/1998.

Si riconosce che l'aliquota ridotta dell'imposta comunale sugli immobili (ora IMU) si applica a partire dalla data di decorrenza del contratto di locazione, solo a condizione che il locatario trasferisca contestualmente la propria residenza nell'immobile locato. In tutti gli altri casi, l'applicazione dell'aliquota agevolata si applica soltanto dalla data di trasferimento di residenza come dalle risultanze anagrafiche (tale disposizione non viene applicata ai contratti stipulati ai sensi dell'art. 5 – comma 2 – della Legge n. 431/1998 “locazione abitativa agevolata per studenti universitari” ed a quelli stipulati con lavoratori autonomi o lavoratori dipendenti con contratto di lavoro subordinato o parasubordinato di durata superiore 4 mesi, domiciliati nel Comune di Cuneo e residenti in comuni che distano oltre 50 km dal Comune di Cuneo, ridotti a 40 km nel caso in cui si tratti di comuni montani).

Si allegano, come parte integrante dell'accordo territoriale:

- 1) cartografia con individuazione delle aree omogenee
 - 2) tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile.
 - 3) tabella dei parametri rettificativi
 - 4) fac-simile domanda di conciliazione
 - 5) tabella oneri accessori: ripartizione fra locatore e conduttore
 - 6) attestazione di applicazione dei parametri
- A) contratto - tipo

B) contratto – tipo per usi transitori

C) contratto – tipo per studenti universitari

Il presente accordo sostituisce e annulla gli accordi precedenti per tutte le associazioni firmatarie con decorrenza immediata.

Cuneo, 28 novembre 2014

A.N.I.A. della Signora Barbara Lettieri

A.P.P.C. in persona del Signor Maurizio Donetti

A.S.P.P.I. in persona del Signor Teresio Lamberti

CONFABITARE in persona del Signor Valerio Racca

CONFEDILIZIA in persona del Signor Fabrizio Saccato

FEDERCASA in persona del Signor Fiorenzo Bosio

U.P.P.I. in persona del Signor Vincenzo Valenza

e

SICET in persona Signor Daniele Racca

SUNIA in persona della Signora Margherita Girardo

e della Signora Carla Pellegrino

UNIAT in persona del Signor Giovanni Ventura

ALLEGATO 2

MICROZONE	VALORI		
	1) Fascia minima da applicare con parametri	2) Fascia di oscillazione	3) Fascia massima da applicare con parametri
Piazza Galimberti e via Roma	€ 3,15	€ 1,97	€ 5,12
Microzona 2 + resto Microzona 1	€ 2,79	€ 1,76	€ 4,55
Piazza Europa – Corso Nizza – Corso Giolitti – Corso Dante – Microzona 4	€ 3,21	€ 2,01	€ 5,22
Via Papa Giovanni XXIII – Microzone 5/6/7/9 – S.Rocco Castagnaretta e resto Microzona 3	€ 2,76	€ 1,74	€ 4,50
Microzona 8	€ 2,54	€ 1,61	€ 4,15
Madonna dell’Olmo – Borgo San Giuseppe – Madonna delle Grazie – Confreria	€ 2,42	€ 1,53	€ 3,95
Altre frazioni e zona agricola	€ 2,31	€ 1,45	€ 3,76

ALLEGATO 3

PARAMETRI RETTIFICATIVI Da applicarsi percentualmente al valore Della fascia di oscillazione

PARAMETRI RETTIFICATIVI	Proposta condivisa	
	parametri rettificativi positivi (%)	parametri rettificativi negativi (%)
autorimessa	15	
posto auto assegnato	7	
riscaldamento centralizzato contabilizzato o autonomo	10	
certificazione energetica (almeno classe B)	20	
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 dal 2° piano f.t.	10	
dal 3° piano f.t. senza ascensore (a piano)		-25
area esterna di pertinenza esclusiva (*)	5	
porta blindata	5	
video citofono	3	
antenna satellitare centralizzata	2	
condizionamento	3	
riscaldamento assente		-20
TOTALE	100	-65
SALDO	35	
(*) la superficie dell'area di pertinenza esclusiva non può essere superiore alla superficie dell'abitazione.		

- 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%.