



Comp: Uff. Ufficio di Stato e ss.
Comp: Uff. UFFICIO DEL REGRE
Comp: Ser. SETTORE SVILUPPI
Comp: Ref. Rosso Flammetta
Comp: Ser. SERVIZI FINANZIAR
Penna:

ACCORDO TERRITORIALE

Provincia di Cuneo



**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 Presidente Davide CALVI

CONFABITARE in persona del Presidente Valerio RACCA

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 Marco PELLEGRINI

U.P.P.I. in persona del Presidente Ornella GIRAUDO

e

ANCIAC in persona del Presidente Barbara LETTIERI

FEDER.CASA in persona del Segretario Franco Giuseppe BRUNO

SICET in persona del Segretario Davide RIBERI

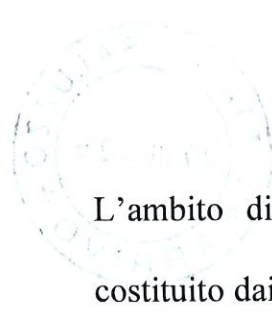
SUNIA in persona del Segretario Nicola MIRAGLIO

UGL - ASSOCASA in persona del Segretario Pietro Carlo MALVOLTI

UNIAT in persona del Segretario Mariano BARSOTTI

UNIONE INQUILINI in persona della Segretaria Olga BERTAINA

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.



Premessa

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori amministrativi della Provincia di Cuneo.

Constatata la rituale convocazione da parte della Provincia di Cuneo 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 cuneese 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 porranno 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:

Le aree omogenee sono definite per ogni Comune dall'allegato 1: devono avere 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.

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 3 fasce (minima, media e massima) del canone espressi in € mensili per ogni mq utile, come da tabelle riepilogative che si allegano come parte integrante del presente (allegato 3). 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 di determinare 3 fasce definite sulla base del numero degli elementi individuati dall'allegato 4: minima (< 5), media (tra 5 e 9,5) e massima (> 10), esprimendoli in € al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi criteri negli usi locali su piazza. Ognuna delle suddette fasce oscilla tra 2 valori, i quali dovranno essere sottoposti alla valutazione delle rispettive Associazioni firmatarie dell'Accordo depositato presso il Comune, per determinare il canone e rilasciare l'attestazione bilaterale. Ulteriori scostamenti possono essere dovuti all'eventuale maggiorazione per l'arredamento fino ad un massimo del 15% in caso di immobile parzialmente arredato, o fino ad un massimo del 30% nell'ipotesi di alloggio completamente arredato, a fronte di elenco allegato. Sono inoltre previste

maggiorazioni nel caso si opti per un recesso inferiore o uguale a tre mesi (+1%), per la durata 4+2 (+2%), per la durata 5+2 (+3%) o per la durata 6+2 (+4%).

In ogni caso va sempre prima applicata la sommatoria dei vari scostamenti e poi la moltiplicazione con i metri quadri utili.

X) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

C1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile (allegato 2). 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. 47, con un limite massimo di mq. 60;
- 1,20 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 47,01 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. 70,01 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 (60% nel caso si trovino in zona 1), al 20% i metri relativi ad aree urbane adibite a posti auto ma non accatastate in categoria C/6, al 25% i metri relativi alle cantine, solai, balconi

e terrazzi ed altri accessori, al 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.

A) 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 pari alla proroga stessa, cioè 2 anni.

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 – C).

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, all'Art. 3 del D.M. 16/01/2017 per quanto attiene la locazione universitaria o scolastica e potranno avere durata minima 6 mesi e massima di 3 anni.

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 singolo 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 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 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.

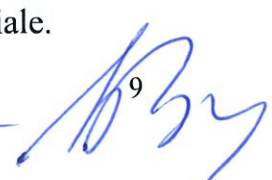
M2) Si dà atto che, al fine di godere dell'aliquota agevolata ai fini IMU, il locatore e il conduttore dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nel vigente regolamento IMU del singolo Comune.

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.

Con riferimento all'IMU, eventuali variazioni dell'aliquota relativa agli immobili locati con contratto concordato, o modifiche dei criteri ai sensi dei quali si riconosce o meno un beneficio (comunicazioni proroghe, risoluzioni...), dovranno essere comunicate alle Organizzazioni Sindacali firmatarie dell'Accordo Territoriale.

       ⁹

O) NORMA TRANSITORIA

Il presente accordo avrà decorrenza a far data dal 01/09/2026.

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- cartografia con individuazione delle aree omogenee (Allegato 1)
- tabella per la determinazione della superficie convenzionale (Allegato 2)
- tabella riepilogativa delle fasce minime, medie e massime dei canoni, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile (Allegato 3)
- tabella degli elementi per la determinazione della fascia del canone (Allegato 4)
- attestazione bilaterale di rispondenza (Allegato 5)
- contratto – tipo (Allegato A)
- contratto – tipo per usi transitori (Allegato B)
- contratto – tipo per studenti universitari (Allegato C)
- tabella oneri accessori: ripartizione fra locatore e conduttore (allegato D)
- procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale (Allegato E)

Saluzzo, _____

Per APPC:

Per ANIAC:


Ungeometria V. Maggior, 9
12100 CUNEO

Per ASPPI:


ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Corso Nizza, 47 - 12100 CUNEO
Tel e Fax 0171 694603
Part. IVA 03632700047

Per FEDER.CASA:

Per CONFABITARE:


CUNEO
Associazione Proprietari Immobiliari

Per SICET:


sindacato inquilini casa e territorio
SEGRETERIA PROVINCIALE DI CUNEO
Via Cascina Colombaro, 33 - 12100 CUNEO
Tel. 0171 321030 - Fax 0171 321033

Per CONFEDILIZIA:



ASSOCIAZIONE PROVINCIALE PROPRIETARI
EDILIZIA CUNEO

Per FEDERCASA:



Per FEDERPROPRIETA':

Per UNIONCASA:

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI

UNIONCASA

Sede di Cuneo e Provincia
Corso Nizza, 35 - 12100 CUNEO
Tel. 0171.605552

Per l'UPPI:

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Cuneo e Provincia
Via Roma, 10 - 12100 CUNEO
Cell. +39 324 8627123

Per SUNIA:



Per UNIAT:



Per UGL - ASSOCASA:

Per UNIONE INQUILINI:



UNIONE INQUILINI

Via Saluzzo, 28
12100 CUNEO
Tel. 339.1781151

ALLEGATO 2

superfici	coefficiente	mq reali	mq calcolo
alloggio <47mq (max 60)	1,4	1	1,4
alloggio 47,01mq<x<70mq (min 60, max 75)	1,2	1	1,2
alloggio 70,01mq<x<120mq (min 75)	1	1	1
alloggio >120mq (min 120)	0,9	1	0,9
autorimessa singola (zona 1)	0,6	1	0,6
autorimessa singola (altre zone)	0,5	1	0,5
autorimessa comune	0,2	1	0,2
cantina	0,25	1	0,25
balconi	0,25	1	0,25
solaio	0,25	1	0,25
terrazzi	0,25	1	0,25
area esterna di pertinenza esclusiva *	0,15	1	0,15
totale mq utili			

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

MICROZONE	VALORI		
	1) Fascia minima € mq/mese	2) Fascia media € mq/mese	3) Fascia massima € mq/mese
MICROZONA 1 (parte a S-O di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	3,65 – 3,75	4,85 – 4,95	6,05 – 6,15
MICROZONA 1 (parte a N-E di C.so XXVII Aprile e C.so Roma)	3,40 – 3,50	4,48 – 4,58	5,56 – 5,66
MICROZONA 1 (parte a S di Via G. Vecchia)	2,41 – 2,51	3,48 – 3,58	4,55 – 4,65
MICROZONA 2 (parte a N di Via Pagno)	2,78 – 2,88	3,86 – 3,96	4,93 – 5,03
MICROZONA 2 (parte a S di Via Pagno)	3,40 – 3,50	4,48 – 4,58	5,56 – 5,66
MICROZONA 3	2,91 – 3,01	4,10 – 4,20	5,29 – 5,39
MICROZONA 4	2,78 – 2,88	3,86 – 3,96	4,93 – 5,03
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica sinistra del Rio Tagliata)	2,78 – 2,88	3,86 – 3,96	4,93 – 5,03
MICROZONA 5 (parte sulla sponda orografica destra del Rio Tagliata)	2,41 – 2,51	3,48 – 3,58	4,55 – 4,65
MICROZONA 6	2,41 – 2,51	3,37 – 3,47	4,32 – 4,42
MICROZONA 7 (municipio di Castellar)	2,91 – 3,01	4,10 – 4,20	5,29 – 5,39

E' stata eliminata la fascia di oscillazione ed è stata inserita una fascia media, che sono esattamente i valori medi tra fascia minima e fascia massima.

Per tutte le fasce c'è una tolleranza di 0,05€ in aumento e in diminuzione.

Se un immobile ha meno di 5 elementi della tabella è in fascia minima, se ne ha tra 5 e 9,5 è in fascia media, se ha almeno 10 elementi è in fascia massima.

Per il Comune di Saluzzo è previsto un tetto massimo di locazione pari a 550 €/mensili.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE	
AUTORIMESSA	1
POSSIBILITA' DI POSTO AUTO IN AREA CONDOMINIALE	0,5
RISCALDAMENTO AUTONOMO	1
CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN CLASSE A o B	1
CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN CLASSE C o D	0,5
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	1
PRESENZA IN TUTTE LE APERTURE DI DOPPI VETRI O VETRI CAMERA CON AFFACCIO ESTERNO	1
ALLACCIAMENTO ALLA RETE DEL GAS	0,5
CANTINA	1
SOLAIO	1
STABILE PROVVISORIO DI ASCENSORE	1
AREA VERDE DI PERTINENZA ESCLUSIVA	1
AREA VERDE CONDOMINIALE	0,5
PORTA BLINDATA	0,5
IMPIANTO VIDEOCITOFONICO	0,5
IMPIANTO ANTIFURTO	0,5
CONDIZIONAMENTO IMPIANTO FISSO	0,5
STABILE RAGGIUNTO DA FIBRA OTTICA	0,5
IMMOBILE DI RECENTE COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE COMPLETA (ENTRO 15 ANNI CON PRATICA EDILIZIA)	1
IMMOBILE DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (SENZA PRATICA EDILIZIA)	0,5
FABBRICATO SENZA BARRIERE ARCHITETTONICHE	1
AVVOLGIBILI ELETTRICI	0,5
SCOSTAMENTI PERCENTUALI	
ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO	Fino al 30%
ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO	Fino al 15%
RECESSO CONDUTTORE INFERIORE O UGUALE A 3 MESI	1%
DURATA 4+2	2%
DURATA 5+2	3%
DURATA 6+2	4%

° In presenza di scostamenti, gli stessi vanno preliminarmente sommati e poi applicati al canone determinato