

ACCORDO TERRITORIALE

Comune di Racconigi

in attuazione delle 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.S.P.I. in persona del geografo Andrea MAERO delegato dal Presidente Daniele CALVI

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 Vincenzo VALENZA

e

SICET in persona del Segretario Daniele RACCA

SUNIA in persona della Segretaria Dani GIUGE

UNIAT in persona del Segretario Giovanni VENTURA

e

Comune di Racconigi in persona del Sindaco pro-tempore Valerio OBERDA

U.N.I.A.T.
SEGRETERIA PROVINCIALE
CORSO GIULIOTTI, 14
12100 CUNEO
Telefono 0171 634392

U. P. P. I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sindacato della Proprietà Immobiliare
Piazza Europa, 15
12100 CUNEO

CONFEDILIZIA
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE PROPRIETA'
EDILIZIA CUNEO



FEDERPROPRIETA' TORINO
10143 Torino, via Palmieri n. 14
Tel. 011.4378112
federproprietato@hotm.com



Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

CUNEO
Secondo Capra



ASSOCIAZIONE PROVINCIALE
UNIONCASA
PRESIDENTE
GIANCARLO PELLEGRINI
Sede Provinciale: Corso Nizza, 35
12100 CUNEO - Tel. 0171.605552

SEGRETERIA PROVINCIALE DI CUNEO
Via Cascina Colombaro, 33 - 12100 CUNEO
Tel. 0171 321030 - Fax 0171 321033



Segreteria Prov.le di Cuneo
Via M. Coppino, 2/bis
Tel. 0171.452540

L. SINDACO
Valerio Oberda

Premesso che l'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Racconigi.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Racconigi 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 racconigese e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge e dal D.M. 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 A.S.L.O., 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.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'A. C.', 'G. R.', 'V. L.', 'B. S.', and others.]

Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi, il Comune di Racconigi e le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art. 1 del D.M. 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 per favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/1998 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. 16/01/2017)

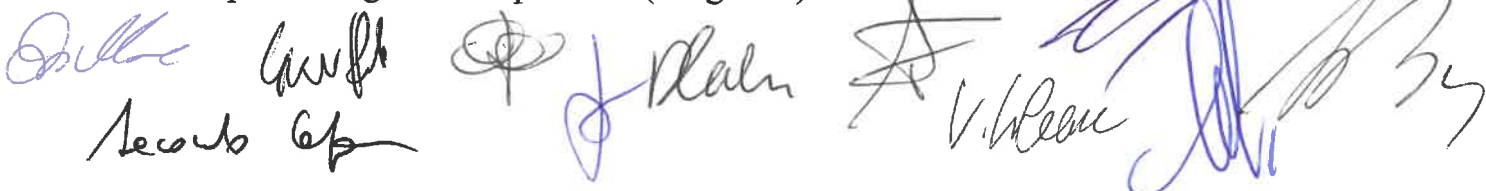
A) CIRCA LE AREE:

si individua la seguente area:

- ZONA 1 – INTERO TERRITORIO COMUNALE

avente caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, tipi edilizi, come meglio delimitare in elaborato cartografico che si allega

come parte integrante del presente (allegato 1).



B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B1) convengono di determinare i valori minimi e massimi del canone espressi in € mensili per ogni metro quadro utile, come da tabella riepilogativa che si allega come parte integrante del presente (allegato 2). Tali valori sono stati determinati fatte le opportune valutazioni in merito circa:

- le attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- i canoni di locazione in generale esistenti su piazza;
- le 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 (salvo che si opti per il regime di cedolare secca).

B3) convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli € 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

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are approximately seven distinct signatures, some appearing to be initials or names. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized hand.

immobile parzialmente arredato, o 30% nell'ipotesi di alloggio completamente arredato),

Qualora si tratti di un alloggio nuovo o recentemente ristrutturato (da meno di 10 anni) è possibile richiedere il canone risultante dal valore massimo al metro quadro per la superficie utile, indipendentemente dai parametri rettificativi.

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 392/1978. Alla superficie di cui al punto a) dell'art. 13 della Legge 392/1978 si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,40 per l'utilità 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'utilità 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, al 20% i metri relativi ad aree urbane adibite a posti auto ma non accatastate in categoria C/6, al 25%

[Handwritten signatures and initials]

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 si 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) è obbligatorio, ai sensi dell'art. 1, comma 10 del D.M. 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 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 contrattuali possano stabilire durate contrattuali superiori a quella fissata dalla legge e cioè da un minimo di 3+2 ad un massimo di 6+2, passano per il 4+2 o per il 5+2. Nel caso di rinnovi del contratto successivi alla proroga, la durata sarà pari al periodo contrattuale iniziale.

E) CIRCA LE RIPARTIZIONI ED ONERI ACCESSORI.

all. Gianluigi
secondo capo

Federico

Stefano
V. W. W.

37

E1) convengono di prevedere, in materia di 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 4.

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO.

F1) i contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il tipo contratto tipo previsti 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 3 anni.

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

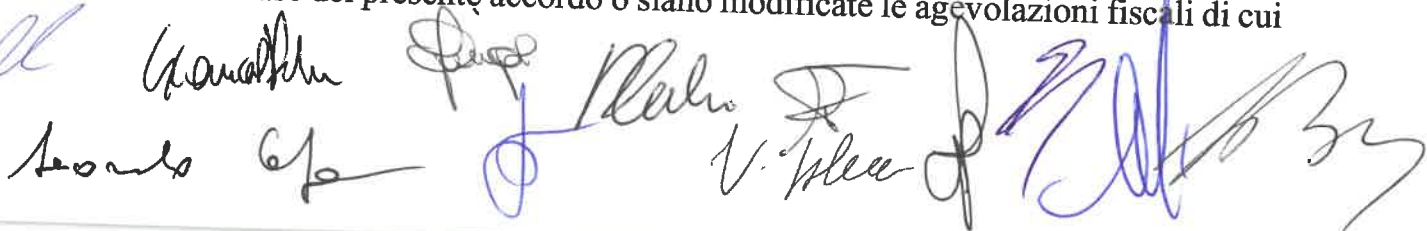
G) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

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 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



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Giovanni', 'V. M...', and others.

all'art. 8 della Legge 431/1998 o intervengono consistenti variazioni delle condizioni del mercato locale delle locazioni o quando le si ritenga necessario da parte delle organizzazioni sindacali firmatarie.

D) 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 DEI PARAMETRI ai sensi dell'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 del 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).

[Handwritten signatures in blue ink]

Bill Gianardi *Paolo Rinaldi* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

Acordo Celo *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

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.

Inoltre sarà necessario fornire all'ufficio tributi del Comune di Racconigi l'attestazione debitamente compilata (Allegato 6) con allegato il contratto di locazione registrato) in cui viene richiesta l'aliquota IMU ridotta.

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 agli artt. 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 IUC del Comune di Racconigi.

N) AGEVOLAZIONI FISCALI

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Mull", "Walter", "Dario", "Ralu", "V. Bles", and others.]

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 ai criteri ai sensi dei quali si riconosce o meno un beneficio (comunicazioni proroghe, risoluzioni...) dovranno essere comunicate alle Organizzazioni Sindacali firmatarie dell'Accordo Territoriale.

O) NORMA TRANSITORIA

Il presente accordo avrà decorrenza a far data dal 01.09.2020

Si allegano, come parte integrante accordo territoriale:

- cartografia con individuazione della zona unica (Allegato 1)
- 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)
- 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)

Racconigi _____

per A.P.P.C. Manuela Jometta

per A.S.S.P.I. Andrea Aless. Ralu

per CONFABITARE Confabitare
-Associazione Proprietari Immobiliari

per CONFAPPI Severolo Capto CUNEO

per CONFEDILIZIA Sato Pini

per FEDERCASA _____

per FEDERPROPRIETA' _____

per UNIONCASA Genial Pellegrini

per U.P.P.I. Wesley Weaver

per SICET Frank T...

per SUNIA Georges Douy

per UNIAT _____

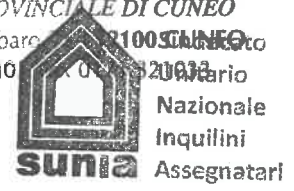
per Comune di Racconigi Paul Allen



FEDERPROPRIETA' TORINO
10143 Torino, via Palmieri n. 14
Tel. 011.4378112
federproprietati.torino@hotmail.com



SEGRETERIA PROVINCIALE DI CUNEO
Via Cascina Colombare 12100 CUNEO
tel. 0171 321030



Segreteria Prov.le di Cuneo
Via M. Coppino, 2/bis
Tel. 0171.452546

U. P. P. I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sindacato della Proprietà Immobiliare
Piazza Europa, 15
12100 CUNEO

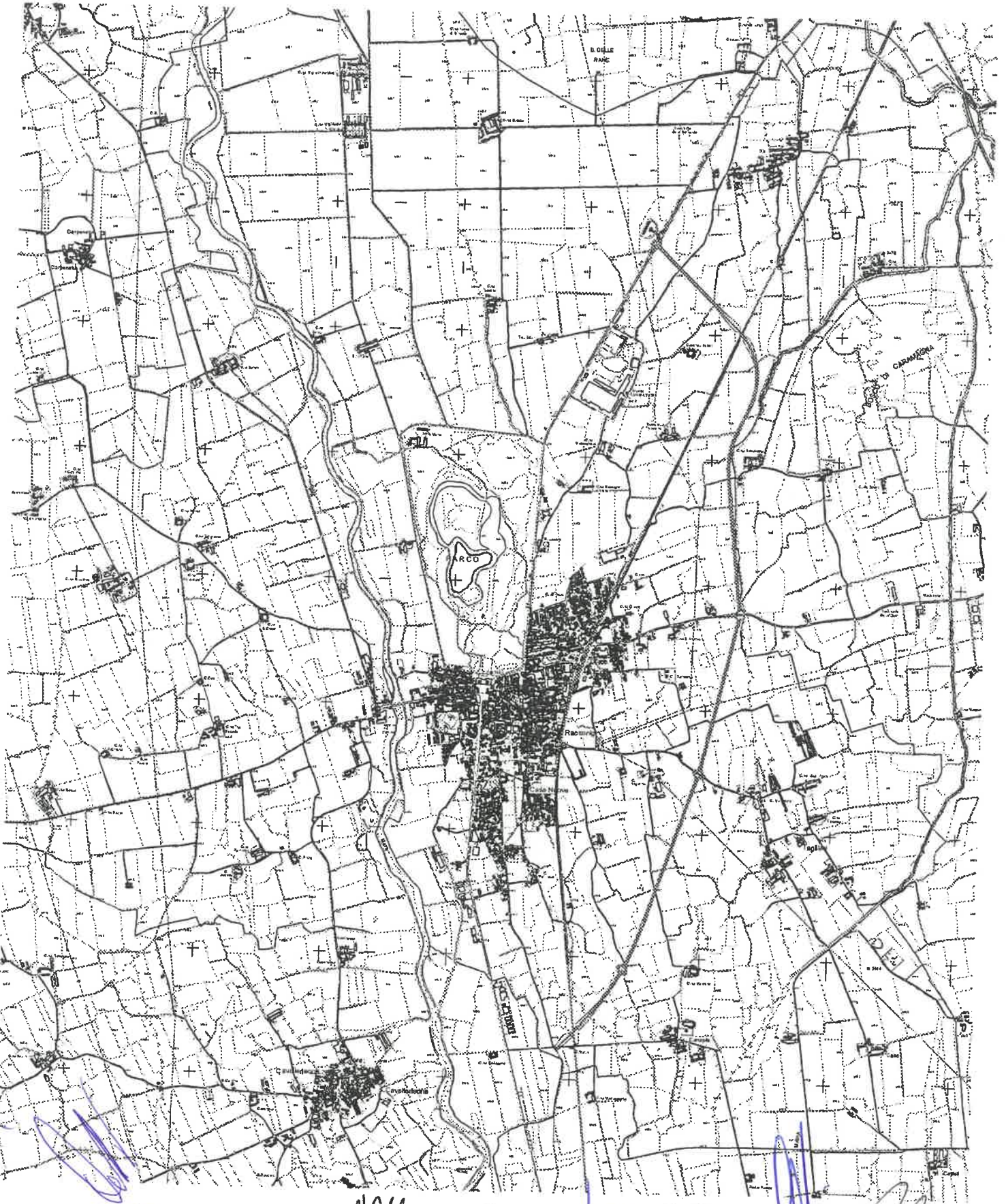


IL SINDACO
Vale Ogerda

U.N.I.A.T.
SEGRETERIA PROVINCIALE
Corso Giolitti, 14
12100 CUNEO
Telefono 0171 634392

V. Wiley

Allegato 1



Orville

General Williams

Chief

W. M. [unclear]

Jack [unclear]

Plunk

[unclear]

Newto life

[unclear]