

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA**

*in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto
30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti
di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze*

Fra le seguenti Organizzazioni della proprietà:

APPC in persona di **Franco REPETTO**
CONFEDILIZIA, in persona di **Franco STRADELLA**
UPPI in persona di **Matteo POZZI**

e le seguenti Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

SUNIA in persona di **Bruno PASERO**
SICET in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**
UNIAT in persona di **Maria Gabriella BELTRAND**

si conviene e si stipula che

col presente accordo le Parti ritengono necessario individuare criteri e condizioni contrattuali che tengano conto dell'attuale specificità del mercato delle locazioni nel Comune di Alessandria e nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge.

Le Parti si propongono di favorire l'ampliamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.

Le associazioni firmatarie ritengono importanti i seguenti strumenti a sostegno della contrattazione:

- 1) Aliquote IMU ridotte per contratti a canone concordato deliberate dal Comune;
- 2) Cedolare secca ed agevolazioni fiscali;
- 3) Fondo Sostegno alla Locazione (art. 11 Legge 431/98);
- 4) Fondo per la morosità incolpevole;
- 5) Agenzia sociale per la locazione (da creare – promuove la sostenibilità dei canoni di locazione attraverso l'utilizzo del presente Accordo Territoriale. Inoltre agevola l'incontro tra domanda ed offerta attraverso iniziative e organismi composti da rappresentanti del Comune e da rappresentanti delle Parti firmatarie il presente Accordo Territoriale);
- 6) Delibere emanate dalla Regione Piemonte e dal Comune in materia di politiche abitative;
- 7) Commissione di Conciliazione Stragiudiziale.

le Associazioni firmatarie concordano:

A) Il presente Accordo Territoriale è valido per la durata di anni tre a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4 comma 1 della Legge 431/98. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo Territoriale o, in caso di mancata stipula, continuerà ad applicarsi il presente Accordo Territoriale.

B) Il presente Accordo Territoriale può comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento ed integrazione a richiesta di una qualsiasi delle Parti, in modo totale o parziale.

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA**.

Per la stipula dei contratti agevolati di cui al presente capitolo condizione necessaria è che il conduttore **trasferisca la residenza**.

Il territorio del Comune di Alessandria, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30.12.2002, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegati A e C, ove non sono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.

La **superficie convenzionale** dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'ex art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

Per le **aree omogenee e le zone**, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.

I valori delle fasce di oscillazione di ciascuna area di cui all'allegato B subiranno la seguente variazione conseguente alla superficie dell'immobile

Superfici in metri quadri utili oltre a 105: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 10%
Superfici in metri quadri utili oltre a 125: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%
Superfici in metri quadri utili oltre a 145: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 20%
Superfici in metri quadri utili inferiori a 61: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 20%
Superfici in metri quadri utili inferiori a 51: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 30%
Superfici in metri quadri utili inferiori a 41: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 50%

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area, indicati nell'allegato B, rimarranno invariati per tutta la durata di anni tre. A partire dal quarto anno, in mancanza di rinnovo dell'Accordo Territoriale, i valori massimi saranno annualmente aggiornati nella misura contrattata dalle Parti del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente.

Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle Parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B e sarà aggiornato annualmente nella

misura contrattata dalle Parti e comunque non superiore al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello dell'eventuale richiesta scritta da parte del locatore.

Ove le singole Parti contraenti concordassero una **durata contrattuale superiore a tre anni**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 5% per i contratti di durata di cinque anni e del 10% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli **alloggi completamente arredati** – con mobilio in buono stato ed elettrodomestici funzionanti, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10% per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

-----0000O0000-----

CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **Alessandria**.

Per la stipula dei contratti transitori di cui al presente capitolo condizione necessaria è che il conduttore **non trasferisca la residenza**.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle Parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Alessandria (allegato B).

La **superficie convenzionale** dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'ex art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

Per le **aree omogenee e le zone**, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.

I valori delle fasce di oscillazione di ciascuna area di cui all'allegato B subiranno la seguente variazione conseguente alla superficie dell'immobile

Superfici in metri quadri utili oltre a 105: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 10%
Superfici in metri quadri utili oltre a 125: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%
Superfici in metri quadri utili oltre a 145: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 20%
Superfici in metri quadri utili inferiori a 61: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 20%
Superfici in metri quadri utili inferiori a 51: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 30%
Superfici in metri quadri utili inferiori a 41: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 50%

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area, indicati nell'allegato B, rimarranno invariati per tutta la durata di anni tre. A partire dal quarto anno, in mancanza di rinnovo dell'Accordo Territoriale, i valori massimi saranno annualmente aggiornati nella misura contrattata dalle Parti del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente.

Il **canone annuo di locazione** di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B e non sarà aggiornato per l'intera durata, per questa tipologia di contratti transitori.

Per gli **alloggi completamente arredati** – con mobilio in buono stato ed elettrodomestici funzionanti, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari

1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio e/o convivenza dei figli;
- separazione propria o dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in Comune diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

1) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;

- assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si renda disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
 - ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
 - campagna elettorale;
- 2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

L'esigenza transitoria del locatore e del conduttore deve essere dimostrata attraverso apposita ed idonea documentazione da indicare o allegare al contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze, in capo anche ad una sola delle Parti contraenti.

Elenco allegati all'Accordo Territoriale

Allegato A: aree omogenee

Allegato B: valore del canone annuo e fascia di oscillazione

Allegato C: cartografia

Allegato D: Tabella oneri accessori

Allegato E: Regolamento Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica

Allegato F: Istanza applicazione IMU agevolata

Alessandria, 15 gennaio 2015

In originale firmato

APPC in persona di **Franco REPETTO**

CONFEDILIZIA, in persona di **Franco STRADELLA**

UPPI in persona di **Matteo POZZI**

SUNIA in persona di **Bruno PASERO**

SICET in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**

UNIAT in persona di **Maria Gabriella BELTRAND**

ALLEGATO A (aree omogenee)

Centro Storico (A1)

Corso T. Borsalino - Spalto Gamondio - Spalto Marengo - Spalto Rovereto - Lungo Tanaro Solferino - Lungo Tanaro San Martino - Via Tiziano - Spalto Borgoglio

Area Intermedia (A2)

Quartieri: Cittadella, Cristo (compreso Norberto Rosa), Europa, Galimberti (compreso Borsalino e Commercianti), Orti e Pista

Area Periferica (A3)

Sobborghi: Casabagliano, Spinetta Marengo, Valle S. Bartolomeo e Valmadonna

Area Sobborghi (A4)

Sobborghi: Cabanette, Cantalupo, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbi, Mandrogne, San Giuliano Vecchio e Nuovo, San Michele e Villa del Foro.

Le vie indicate fanno completamente parte dell'area in cui sono inserite *come da cartografia facente parte integrante del presente accordo (All. C)*

ALLEGATO B

CANONE ANNUO IN EURO PER MQ UTILE DI SUPERFICIE

AREA1

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1962	€ 21,00	€ 61,00
dal 01/01/1963 al 31/12/1990	€ 32,00	€ 69,00
dal 01/01/1991 al 31/12/2004	€ 38,00	€ 75,00
dal 01/01/2005	€ 40,00	€ 79,00

AREA2

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1962	€ 32,00	€ 58,00
dal 01/01/1963 al 31/12/1990	€ 40,00	€ 63,00
dal 01/01/1991 al 31/12/2004	€ 43,00	€ 65,00
dal 01/01/2005	€ 46,00	€ 69,00

AREA3

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1962	€ 28,00	€ 55,00
dal 01/01/1963 al 31/12/1990	€ 32,00	€ 58,00
dal 01/01/1991 al 31/12/2004	€ 33,00	€ 62,00
dal 01/01/2005	€ 34,00	€ 65,00

AREA4

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1962	€ 22,00	€ 41,00
dal 01/01/1963 al 31/12/1990	€ 28,00	€ 45,00
dal 01/01/1991 al 31/12/2004	€ 31,00	€ 48,00
dal 01/01/2005	€ 34,00	€ 51,00

CLASSE ENERGETICA

I valori massimi di ogni fascia, determinati dai precedenti punti, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:

Edificio di classe energetica A+ e A : i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 10%
Edificio di classe energetica B e C : i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
Edificio di classe energetica D e E : i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
Edificio di classe energetica F , G e NC : i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 5%