

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI NOVI LIGURE**

*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*

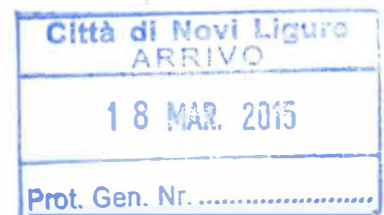
Fra le seguenti Organizzazioni della proprietà:

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

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
NOVI LIGURE - Via G. Marconi, 3
Tel. 0143 - 322918

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 Novi Ligure 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 **NOVI LIGURE**.

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 Novi Ligure, 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

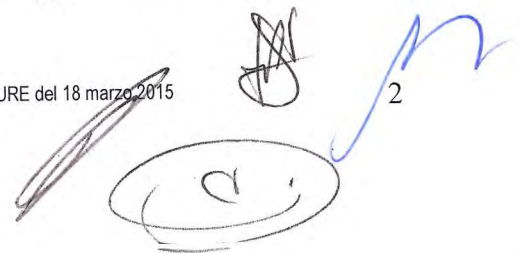
Superfici in metri quadri utili oltre a 105: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 10%
Superfici in metri quadri utili oltre a 125: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%
Superfici in metri quadri utili oltre a 145: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 20%
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



ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI NOVI LIGURE del 18 marzo 2015



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.

-----ooooOoooo-----

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 **NOVI LIGURE**.

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 Novi Ligure (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.

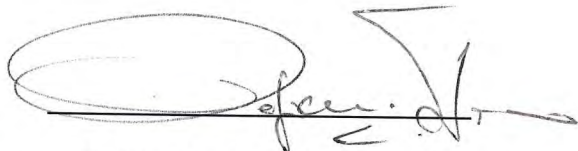
Elenco allegati all'Accordo Territoriale

- 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

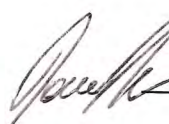
Novi Ligure, 18 marzo 2015

In originale firmato

APPC in persona di **Franco REPETTO**



CONFEDILIZIA, in persona di **Franco STRADELLA**

 ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
NOVI LIGURE - Via G. Marconi, 3
Tel. 0143 - 322918

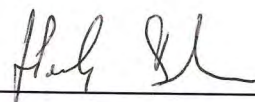
UPPI in persona di **Matteo POZZI**



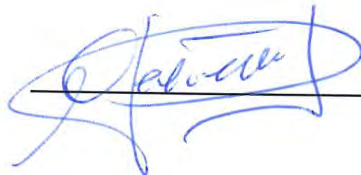
SUNIA in persona di **Bruno PASERO**



SICET in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**



UNIAT in persona di **Maria Gabriella BELTRAND**




ALLEGATO A (aree omogenee)

Centro Storico (A1)

Corso Marengo, Corso Piave, Piazza Sant'Andrea, Via Oneto, Piazza XX Settembre, Piazza Repubblica.

Area Intermedia (A2)

Circonvallazione di Novi Ligure (Strada Provinciale 35), Via E. Raggio, Via Mazzini, Via Strada per Alessandria, Via Monte Bianco, Via Crispi, Via Pinan Cichero, Via Acquistapace, Via P. Isola, Via Boscomarengo, Viale Romita compresa zona G3.

Area Periferica (A3)

Tutte le vie che si trovano all'esterno della Circonvallazione e nella zona collinare denominata "Lomellina"

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 31/12/1976	€ 20,00	€ 62,00
dal 01/01/1977 al 31/12/1999	€ 26,00	€ 67,00
dal 01/01/2000	€ 30,00	€ 70,00

AREA2

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1976	€ 20,00	€ 52,00
dal 01/01/1977 al 31/12/1999	€ 26,00	€ 63,00
dal 01/01/2000	€ 28,00	€ 65,00

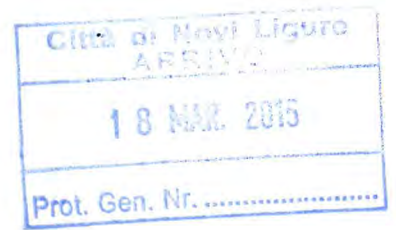
AREA3

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1976	€ 20,00	€ 42,00
dal 01/01/1977 al 31/12/1999	€ 23,00	€ 44,00
dal 01/01/2000	€ 25,00	€ 45,00

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%



ALLEGATO E

Regolamento della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica

Art. 1

Su iniziativa delle Associazioni della Proprietà Edilizia (APPC-CONFEDILIZIA-UPPI) e delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini (SUNIA-SICET-UNIAT), viene istituita presso il Comune di Novi Ligure la **Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica**, prevista dall'art. 6 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 30 dicembre 2002 n. 10774 per la composizione amichevole delle controversie insorgenti fra locatore e conduttore in merito all'interpretazione delle clausole contrattuali, all'applicazione dei parametri stabiliti dall'accordo territoriale ed anche per la suddivisione degli oneri accessori fra locatore e conduttore di cui alla TABELLA "Oneri Accessori" allegata all'accordo territoriale, così come previsto per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, legge 09/12/1998 n. 431. La funzione di conciliazione potrà essere espletata solo da soggetti appartenenti alle Associazioni e Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie del presente Accordo.

Art. 2

La Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica è composta da **tre** componenti, **uno** per la proprietà, **uno** per l'inquilino, esperti della materia locatizia, nominati quali loro rappresentanti dalle Associazioni della Proprietà Edilizia e dalle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie dell'Accordo depositato presso il Comune di Novi Ligure e designate dalle Parti alla composizione della vertenza, oppure che hanno prestato assistenza alle Parti all'atto della stesura e stipula del contratto di locazione ed **un** terzo - che svolge le funzioni di Presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

Art. 3

Presso il **Comune di Novi Ligure** viene istituita una Segreteria della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica (ufficio Affari Sociali - Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica via P. Giacometti 22 tel. 0143 772283) e, successivamente, trasferita presso la costituenda **Agenzia Sociale per la locazione** che riceve la richiesta scritta di attivazione della Commissione. Avvisa la/e controparte/i e ne coordina lo svolgimento del procedimento. La controparte interessata dovrà nominare un'Associazione della Proprietà Edilizia o un'Organizzazione Sindacale degli Inquilini (a seconda dei casi) di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di Conciliazione Stragiudiziale e sottoscrivere l'accettazione del regolamento della Conciliazione Stragiudiziale. La Segreteria della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica provvede a conservare ed a trasmettere copia definitiva dei verbali di conciliazione alle Parti interessate al procedimento.

Art. 4

Per accedere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica il ricorrente deve depositare il ricorso scritto presso la Segreteria della Commissione.

L'istanza deve contenere:

- a) i nominativi delle Parti (e indirizzi, n. telefonici, ecc.);
- b) l'oggetto del disaccordo;
- c) una descrizione dettagliata delle ragioni che l'hanno indotta;
- d) la fotocopia del contratto di locazione oggetto di controversia ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile;
- e) l'Associazione della Proprietà Edilizia o l'Organizzazione Sindacale degli Inquilini (a seconda dei casi) di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di Conciliazione Stragiudiziale;
- f) la sottoscrizione dell'accettazione del regolamento della Conciliazione Stragiudiziale Paritetica.

Art. 5

La Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica ha la sola funzione di favorire la costruzione di un accordo consensuale tra le Parti e non ha natura di arbitrato. I componenti, nominati come indicato all'art. 2, devono osservare i principi della massima obiettività, correttezza e segreto d'ufficio.

Se la controparte NON NOMINA un'Associazione della Proprietà Edilizia o un'Organizzazione Sindacale degli Inquilini (a seconda dei casi) il verbale che verrà redatto manifesterà che il tentativo di conciliazione si è concluso NON positivamente.

Se la controparte invece NOMINA un'Associazione della Proprietà Edilizia o un'Organizzazione Sindacale degli Inquilini (a seconda dei casi) i componenti si riuniscono entro 45 giorni dalla data di ricevimento della nomina per esaminare il caso, per illustrare le posizioni di ognuna delle Parti rappresentate e per individuare una soluzione amichevole della controversia. In caso di accordo tra le Parti, la Commissione redigerà il verbale di conciliazione che, datato e sottoscritto dalle Parti e dai componenti della Commissione della Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, verrà depositato presso la Segreteria della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, a disposizione di ognuna delle Parti nella eventualità che l'altra non si attenga a quanto sottoscritto nel verbale di conciliazione.

Le Parti, con la sottoscrizione del verbale di conciliazione, sollevano da ogni responsabilità civile e penale i componenti della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, il suo Presidente e le Associazioni della Proprietà e delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini, approvando in toto quanto scritto sul verbale di conciliazione.

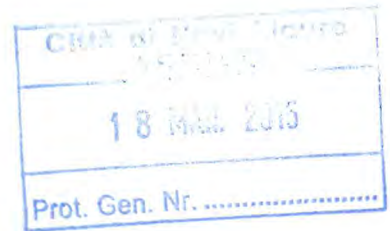
Art. 6

Il **Comune di Novi Ligure**, costituita l'Agenzia Sociale per la locazione, potrà demandare il compito di controllo e verifica della sussistenza dei requisiti e dei criteri adoperati per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, ai fini della richiesta di contributi e/o sgravi fiscali.

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI NOVI LIGURE 2015

ALLEGATO F

da consegnare all'UFFICIO TRIBUTI
Via P. Giacometti 22
15067 Novi Ligure
Tel. 0143/772359



ISTANZA PER L'ANNO AI FINI L'APPLICAZIONE DELL'ALiquOTA BASE IMU AGEVOLATA
PER LE LOCAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN BASE AI PATTI TERRITORIALI
(Regolamento Comunale dell'Imposta Municipale Propria)

PRESENTAZIONE ENTRO IL 31 DICEMBRE

Il/La sottoscritto/a
Codice Fiscale nato/a il a
residente in Via n

COMUNICA

- a) di aver locato a titolo di abitazione principale l'immobile censito al nuovo catasto edilizio urbano al foglio mappale/particella subalterno z.c. con Rendita Catastale pari a € via al/alla Sig./ra nato/a il residente in via dal giorno a norma dell'art. 2 della Legge 431 del 9/12/98;
b) (barrare l'opzione)
o di allegare alla presente dichiarazione fotocopia del contratto registrato in Novi Ligure in data al n°;
o che il contratto di locazione registrato in Novi Ligure il al n° soddisfa tutte le condizioni dell'accordo territoriale generale (Legge 431/98 art. 2, comma 3) siglato tra le Associazioni dei proprietari e degli inquilini depositato presso il Comune di Novi Ligure in data 18 marzo 2015;
c) di aver diritto, per quanto sopra dichiarato ad applicare l'aliquota agevolata per mille per il pagamento dell'IMU relativa al suddetto immobile dal giorno in cui l'inquilino risiede a titolo di abitazione principale: (Residenza anagrafica e dimora abituale), con esclusione degli studenti universitari.
d) di aver esercitato l'opzione della "cedolare secca sugli affitti" (art. 3 del D.Lgs. 23/2011)
[barrare l'opzione] SI [] NO [] .

Il/La sottoscritto/a dichiara di consentire il trattamento dei propri dati personali, per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di Novi Ligure, in conformità a quanto disposto dal Decreto Legislativo 196 del 30 giugno 2003 e s.m.i..

DATA

IL / LA DICHIARANTE

L'associazione Sindacale della Proprietà e/o l'associazione Sindacale degli Inquilini attesta/no che, in base alla documentazione presentata, il canone di locazione pattuito rispetta quanto stabilito nell'accordo territoriale depositato presso il Comune di Novi Ligure.

Data

Timbro/i

Associazione Sindacale Proprietà / Inquilini

