

ACCORDO TERRITORIALE

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI NOVI LIGURE

*in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del decreto 16 gennaio 2017
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**

CONFABITARE in persona di **Paola ZACCHETTI**

CONFAPPI in persona di **LA TORRE MARIO**

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA - CONFEDILIZIA in persona di **DOMENICO
PODESTA'**

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 **Arturo TOSON**

si conviene e si stipula che

L'Accordo territoriale depositato il 18 marzo 2015 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Novi Ligure.

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 Parti auspicano altresì che l'Amministrazione Comunale di Novi Ligure favorisca e diffonda l'utilizzo della presente tipologia contrattuale almeno confermando aliquote IMU ridotte.

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 FIMI;
- 5) Agenzia sociale per la locazione ASLO (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 di Negoziazione Paritetica e 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.

**TITOLO A)
CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16.01.2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **NOVI LIGURE**.
- 2) Il contratto di locazione dovrà avere una **durata minima** di anni 3 (tre).
- 3) Il territorio del Comune di Novi Ligure, tenuto presente quanto disposto dall'articolo 1, comma 2, del D.M. 16.01.2017, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegati A e C, ove non sono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.
- 4) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata secondo le seguenti modalità:
 - a) superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
 - b) il 50% della superficie delle autorimesse singole
 - c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune
 - d) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - e) non oltre il 10 % della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;

La visura catastale di riferimento dovrà riportare data non superiore a tre mesi rispetto alla data di stipula del contratto.

- 5) Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale totale si utilizzerà la seguente modalità di calcolo:
 - a) l'intera superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
 - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole;
 - c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - f) non oltre il 10 % della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;

La superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%



- 6) Per le **aree omogenee e le zone**, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.
- 7) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici quali:
- rifacimento impianto elettrico,
 - rifacimento impianto di riscaldamento / condizionamento
 - rifacimento pavimenti
 - rifacimento totale infissi
 - rifacimento bagno/i
 - rifacimento cucina
 - modifica disposizione interna
- come da titoli autorizzativi edilizi con esclusione della comunicazione di manutenzione ordinaria, l'anno di riferimento non sarà più quello di costruzione ma i valori da utilizzare saranno quelli, di cui all'allegato B, della fascia successiva in caso di presenza di almeno 3 dei suddetti elementi e di due fasce successive in caso di presenza di almeno 5 elementi.
- 8) 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 110: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%
 - superfici in metri quadri utili da 61 a 110: i valori massimi di cui all'all. B non subiranno variazione
 - superfici in metri quadri utili fino a 60: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 15%
- 9) 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 massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale:
- del 3% per i contratti di durata di 4 (quattro) anni,
 - del 6% per i contratti di durata di 5 (cinque) anni
 - del 10% per i contratti di durata di 6 (sei) o superiore.
- 10) Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.
Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in ottimo stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici perfettamente funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).
- 11) Nel caso che la singola unità immobiliare sia anche dotata di almeno 3 (tre) dei seguenti elementi:
- Impianto di riscaldamento autonomo
 - Condizionamento d'aria con impianto fisso
 - Porta blindata
 - Sistema antintrusione (allarme)
 - Doppi servizi
 - Ascensore
- le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 12) I valori massimi di ogni fascia, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:
- Edificio di classe energetica **A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%

- b) Edificio di classe energetica **A**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 10%
- c) Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
- d) Edificio di classe energetica **D**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
- e) Edificio di classe energetica **E**: i valori massimi di cui all'all. B non subiranno variazioni
- f) Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi sono ridotti del 5%
- g) Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 10%

13) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 8, 9, 10, 11 e 12 vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato B e sono tra essi cumulabili.

14) La locazione di porzioni di immobile è possibile in caso di coabitazione con il proprietario solamente **rispettando** i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come segue:

- 1 componente: cucina, servizio igienico condiviso e 1 vano di almeno 9 mq. (camera singola)
- 2 componenti: cucina e servizio igienico condiviso e 2 camere singole di almeno 9 mq. ciascuna o 1 camera doppia di almeno 14 mq. Il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi, escludendo la maggiorazione per gli immobili completamente arredati.

15) **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 del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente.

16) **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, nel caso in cui il locatore non opti per il regime fiscale della cedolare secca, 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.

17) Per i contratti di locazione assistiti da una delle Parti firmatarie il presente accordo, l'attestazione di rispondenza sarà rilasciata automaticamente dalla stessa Organizzazione della proprietà o dei Sindacati degli Inquilini che ha prestato assistenza alla stesura del contratto di locazione.

18) Per i contratti di locazione non assistiti da una delle Parti firmatarie il presente accordo, è prevista l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 che è rilasciata preferibilmente congiuntamente, dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna dell'attestazione sulla base di quanto verrà dichiarato e presentato dalle Parti contrattuali (locatore/i e/o conduttore/i) circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione (allegato I).

19) Il locatore, se vorrà usufruire dell'aliquota ridotta IMU, dovrà presentare istanza attraverso la modulistica comunale. E' condizione necessaria per l'ottenimento dell'agevolazione che il conduttore sia residente e dimori abitualmente nell'unità immobiliare oggetto del contratto.

20) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 16.01.2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **NOVI LIGURE** (Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila).
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.
- 3) Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 16.01.2017, 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).
- 4) Al fine di favorire la mobilità sul territorio i valori minimi e massimi stabiliti dall'allegato B potranno essere aumentati del 10%; in questo caso l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 dovrà essere rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo.
- 5) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici quali:
 - a) rifacimento impianto elettrico,
 - b) rifacimento impianto di riscaldamento / condizionamento
 - c) rifacimento pavimenti
 - d) rifacimento totale infissi
 - e) rifacimento bagno/i
 - f) rifacimento cucina
 - g) modifica disposizione internacome da titoli autorizzativi edilizi con esclusione della comunicazione di manutenzione ordinaria, l'anno di riferimento non sarà più quello di costruzione ma i valori da utilizzare saranno quelli, di cui all'allegato B, della fascia successiva in caso di presenza di almeno 3 dei suddetti elementi e di due fasce successive in caso di presenza di almeno 5 elementi.
- 6) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata secondo le seguenti modalità:
 - a) superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
 - b) il 50% della superficie delle autorimesse singole
 - c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune
 - d) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - e) non oltre il 10 % della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;*La visura catastale di riferimento dovrà riportare data non superiore a tre mesi rispetto alla data di stipula del contratto.*
- 7) Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale totale si utilizzerà la seguente modalità di calcolo:

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

La superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%

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

- a) Superfici in metri quadri utili oltre 110 : i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%
- b) Superfici in metri quadri utili da 61 a 110: i valori massimi di cui all'all. B non subiscono variazioni
- c) Superfici in metri quadri utili fino a 60: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 20%
- d) Superfici in metri quadri utili inferiori a 51: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 30%
- e) Superfici in metri quadri utili inferiori a 41: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 50% -

9) Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 10% e rimarranno invariati per l'intera durata contrattuale.

Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in ottimo stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici perfettamente funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura)

10) I valori massimi di ogni fascia, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:

- a) Edificio di classe energetica **A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
- b) Edificio di classe energetica **A**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 10%
- c) Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
- d) Edificio di classe energetica **D**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
- e) Edificio di classe energetica **E**: i valori massimi di cui all'all. B non subiranno variazioni
- f) Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi sono ridotti del 5%
- g) Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 10%

11) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 7), 8) e 9) vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato B e sono tra essi cumulabili.

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

a) **Fattispecie di esigenze dei proprietari**

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

2. assunzione o trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
3. matrimonio e/o convivenza dei figli;
4. separazione e/o divorzio o dei figli;
5. rientro dall'estero;
6. destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in Comune diverso da quello di residenza del locatore;
7. destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge 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;
8. inutilizzabilità temporanea della propria abitazione per eseguire opere di ristrutturazione, già nota al momento della stipula della locazione;
9. qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

b) Fattispecie di esigenze dei conduttori

1. Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
2. contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
3. previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
4. assunzione o trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
5. necessità di cure per sé o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
6. acquisto immobile da privati o in cooperativa (dimostrato con compromesso regolarmente registrato), assegnazione alloggio di edilizia pubblica o locazione privata di una abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
7. ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
8. campagna elettorale o ragioni di studio;
9. qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

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

14) 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.

15) Per i contratti di locazione assistiti da una delle Parti firmatarie il presente accordo, l'attestazione di rispondenza sarà rilasciata automaticamente dalla stessa Organizzazione della proprietà o dei Sindacati degli Inquilini stipulante il contratto di locazione.

16) Salvo quanto previsto dall'art. 4) per i contratti di locazione non assistiti da una delle Parti firmatarie il presente accordo, è prevista l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 che è rilasciata preferibilmente congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna dell'attestazione sulla base di quanto verrà dichiarato e presentato dalle Parti contrattuali (locatore/i e/o conduttore/i) circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione (allegato I).

17) Il locatore, se vorrà usufruire dell'eventuale aliquota ridotta IMU, dovrà presentare istanza attraverso la modulistica comunale.

18) 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 del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente.

19) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO C) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE

- 1) I contratti di locazione, aventi origine per il tramite dell'Agenzia Sociale per la Locazione (ASLO) o usufruendo del Fondo per la Morosità Incolpevole (FIMI) del Comune di Novi Ligure o attraverso altri finanziamenti di sostegno alla locazione sociale, dovranno essere redatti esclusivamente da una delle Parti firmatarie il presente accordo (il Comune fornirà l'elenco dettagliato delle Parti firmatarie).
- 2) Per questa tipologia di contratti Le Parti stabiliscono, stante la natura sociale, che Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato:
 - nel caso di contratti di locazione rinegoziati si dovrà applicare una riduzione del 10% sul canone annuo già fissato nel precedente contratto e comunque dovrà rimanere all'interno dei valori minimi e massimi di cui all'allegato B;
 - nel caso di contratti di locazione nuovi si potrà applicare un canone di locazione annuo rimanendo all'interno dei valori minimi e massimi di cui all'allegato B così calcolato: (valore minimo o massimo + eventuali maggiorazioni o elementi) – 20% ;
- 3) L'attestazione di rispondenza sarà rilasciata dalla stessa Organizzazione della proprietà o dall'Organizzazione Sindacale degli Inquilini che ha prestato assistenza alla redazione del contratto di locazione.
- 4) Ai contratti di locazione sottoscritti ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017 si applicano le norme del presente Titolo.

TITOLO D) ONERI ACCESSORI

- 1) per i contratti regolati dal presente Accordo è applicata la Tabella oneri accessori, Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017

TITOLO E) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

- 1) Per questa tipologia di contratti di locazione ad uso abitativo è adottato il "Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale" di cui all'allegato E del D.M. 16.01.2017.
- 2) Il regolamento persegue la finalità di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle Parti.
- 3) Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizzerà il modello "Richiesta" allegato.

4) Per l'adesione alla procedura la parte interessata utilizzerà il modello "Adesione" allegato.

Elenco allegati all'Accordo Territoriale

Allegato A Aree omogenee
Allegato B Fasce di oscillazione
Allegato C Cartografia
Allegato D Tabella oneri accessori ministeriale (All. D al D.M. 16/01/2017)
Allegato E Regolamento Commissione di conciliazione Stragiudiziale Paritetica (Modello Richiesta e Modello Adesione)
Allegato F Attestazione di rispondenza (singola e bilaterale)

Novi Ligure, 23/11/2018

In originale firmato

APPC, in persona di **Franco REPETTO**

CONFABITARE, in persona di **Paola ZACCHETTI**

CONFAPPI, in persona di **Mario LA TORRE**

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA - CONFEDILIZIA,
in persona di **Domenico PODESTA'**

UPPI, in persona di **Matteo POZZI**

SUNIA, in persona di **Bruno PASERO**

SICET, in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**

Il Sicet ribadisce, quanto già affermato durante la trattativa, che per tutti i contratti di locazione oggetto del presente accordo territoriale, l'attestazione di rispondenza deve essere elaborata e rilasciata congiuntamente da parte di una Organizzazione della Proprietà e da una Organizzazione del Sindacato Inquilini maggiormente rappresentativi e firmatari dell'accordo territoriale; al fine di accertare la corrispondenza del contenuto economico e normativo del singolo contratto. Per quanto argomentato il SICET appone la propria firma all'Accordo Territoriale, poiché ne condivide sia gli aspetti economici che quelli normativi. Esprimendo le proprie riserve e il dissenso unicamente sul tema dell'attestazione di rispondenza.

UNIAT in persona di **Arturo TOSON**

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)*



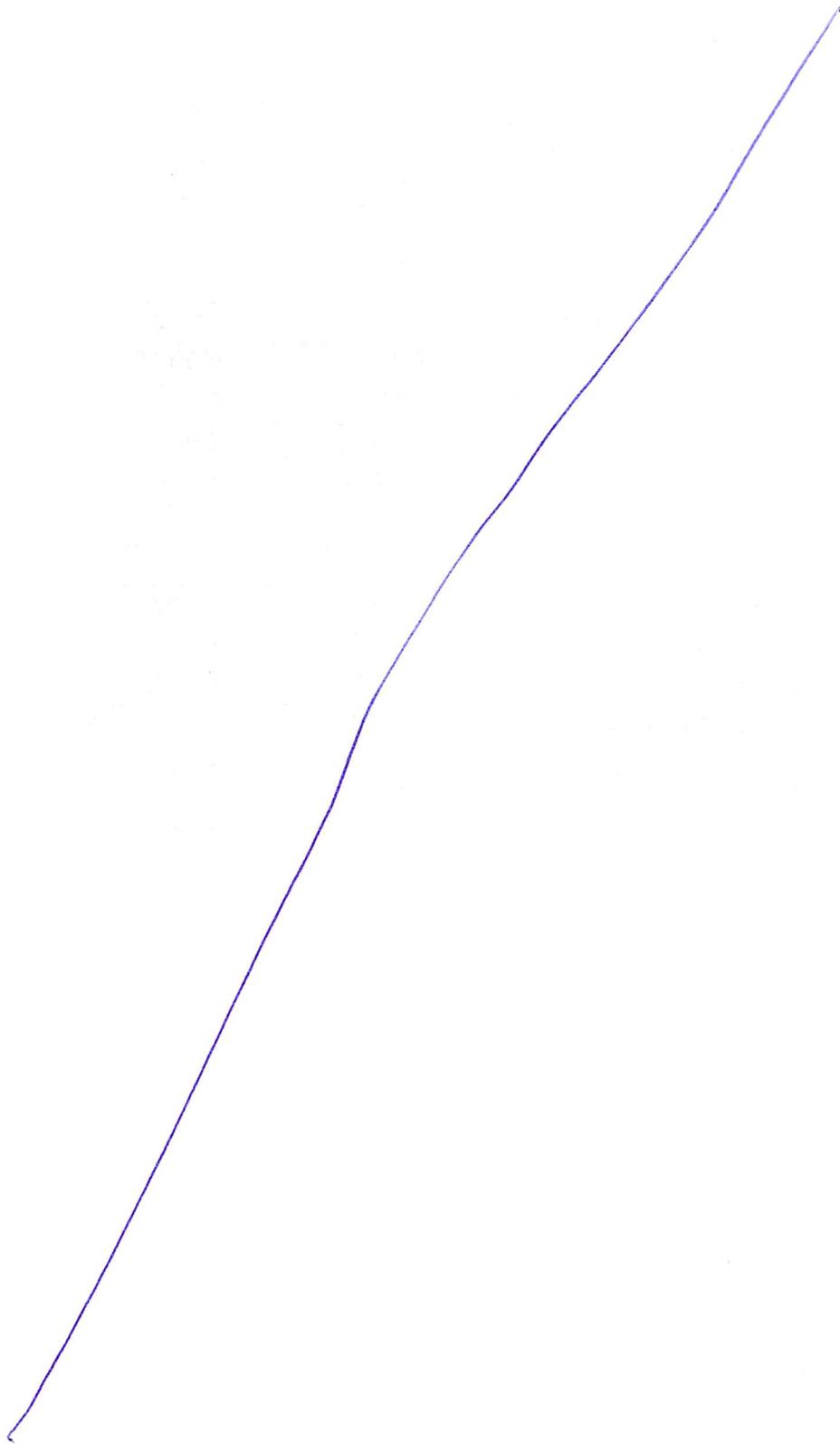
ALLEGATO B

CANONE ANNUO IN EURO PER MQ UTILE DI SUPERFICIE

AREA1		
Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1976	€ 18,00	€ 58,00
dal 01/01/1977 al 31/12/1999	€ 23,00	€ 62,00
dal 01/01/2000 al 31/12/2007	€ 27,00	€ 66,00
dal 01/01/2008	€ 29,00	€ 70,00
AREA2		
Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1976	€ 18,00	€ 50,00
dal 01/01/1977 al 31/12/1999	€ 23,00	€ 56,00
dal 01/01/2000 al 31/12/2007	€ 26,00	€ 58,00
dal 01/01/2008	€ 27,00	€ 61,00
AREA3		
Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1976	€ 18,00	€ 39,00
dal 01/01/1977 al 31/12/1999	€ 21,00	€ 40,00
dal 01/01/2000 al 31/12/2007	€ 22,00	€ 43,00
dal 01/01/2008	€ 23,00	€ 45,00



A collection of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature at the top right, a signature at the bottom left, and several smaller signatures in the center and bottom right.



ALLEGATO D

**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C	

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE**DATI INFORMATIVI**

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C

Allegati all'Accordo Territoriale per il Comune di Novi Ligure

Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespole e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

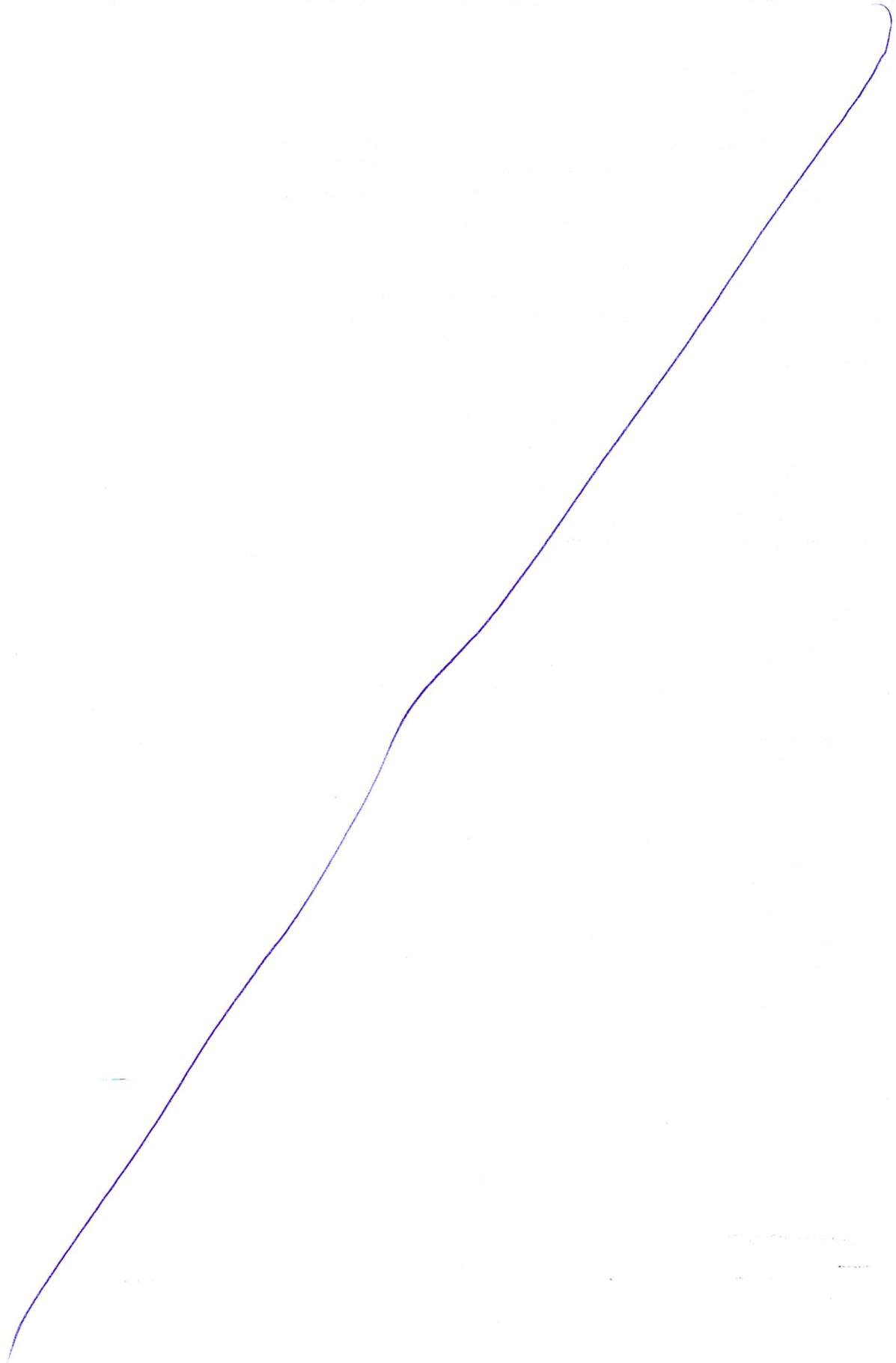
SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



RICHIESTA AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE (ex D.M. 16 gennaio 2017)

Il sig. C.F. residente a
 in Via/Piazza n. telefono
 carta d'identità n. del - rilasciata dal Comune di
 conduttore / locatore dell'immobile / porzione di immobile sito a
 in Via/P.za n., piano Int.
 con contratto di locazione abitativa di natura:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- art. 2, comma 1, L. 431/98;
- art. 23 D.L. 123/2014;
- altro _____

di aver sottoscritto un contratto di locazione in data e registrato in data
 al n. presso l'Agenzia delle Entrate di
 codice identificativo
 per la durata di anni / mesi al canone mensile di Euro
 con il locatore / conduttore

sig. C.F. residente a
 in Via/Piazza n. telefono
 avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo del contratto di locazione sottoscritto
 per questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro _____

fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

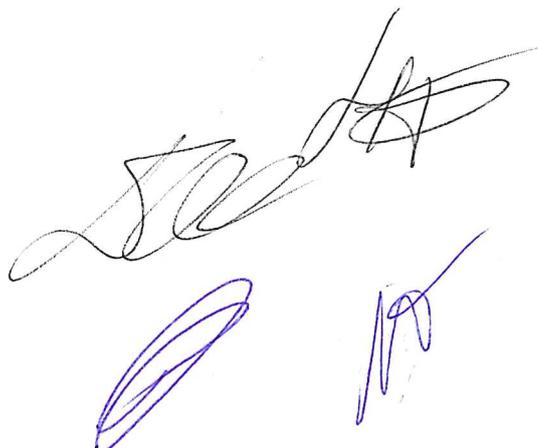
alla Organizzazione Sindacale degli inquilini
alla Organizzazione della Proprietà

di _____ con sede in _____
via/piazza _____ tel./cell. _____
e.mail _____ @ _____

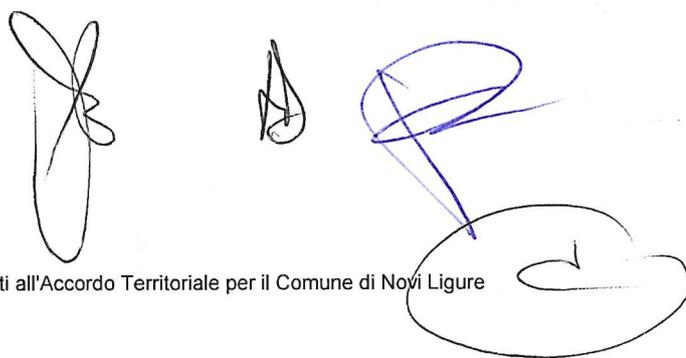
quale firmataria dell'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di che valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, di procedere ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui sopra, ovvero autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sotto indicata o ad altro indirizzo:

....., li



Firma _____



**DICHIARAZIONE DI ADESIONE A PROCEDURA DI
NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
STRAGIUDIZIALE (ex D.M. 16 gennaio 2017)**

Spett.le Organizzazione Sindacale degli inquilini
Spett.le Organizzazione della Proprietà

Oggetto : Adesione a procedura Art. 3 Regolamento allegato E al D.M. 16/01/2017

Con la presente, in riferimento alla Vs. lettera del, Vi comunico di aderire alla richiesta di attivazione della procedura prevista dall'art. 6, comma 2 del D.M. 16/01/2017, dall'art. 2 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, dall'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di Alessandria del e dall'art. _____ del contratto di locazione sottoscritto, che il/la Sig./Sig.ra _____

conduttore / locatore dell'immobile da me locatogli ha inoltrato per Vs. tramite.

Su mia richiesta l'Organizzazione della Proprietà _____ /
Organizzazione Sindacale degli inquilini _____

organizzazione firmataria dell'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di ha nominato negoziatore il Sig.

_____ che sottoscrive per accettazione.

Vi Informo che la nomina è stata effettuata in data ___/___/___ dal/dalla
_____ **di** _____ **con sede in**
_____ **via/piazza** _____

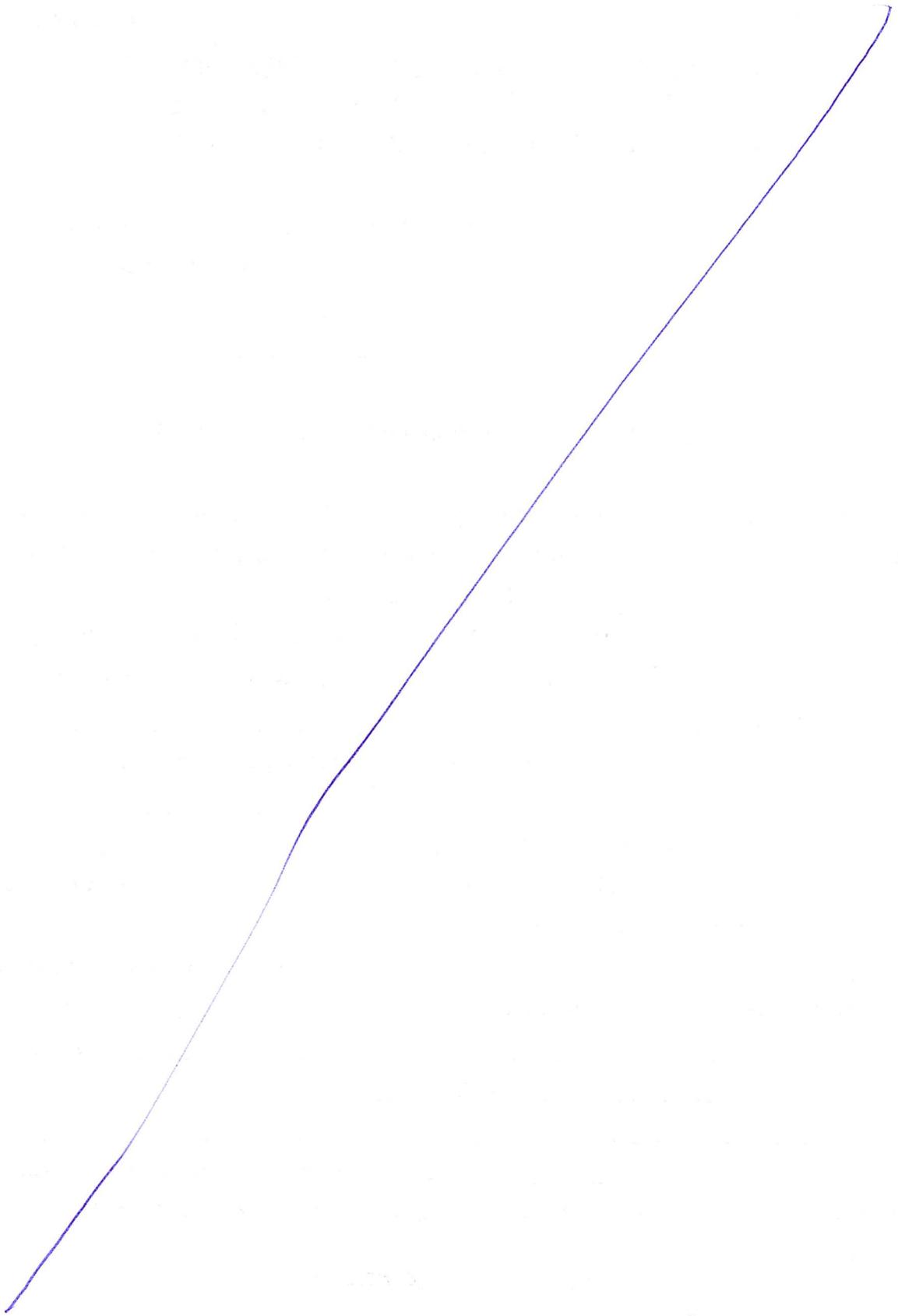
e.mail _____ **@** _____

tel./cell. _____ **recapiti ai quali dovrà pervenire ogni Vs.**
eventuale comunicazione riguardante la presente pratica e per l'avvio della
procedura.

Firma _____

Firma _____





ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione, in persona di, e l'Organizzazione....., in persona di, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di depositato il

PREMESSO CHE

A) il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano int., con contratto stipulato con il Sig. C.F.:, residente a in Via/P.za il e decorrenza il, registrato il al n. presso l'Agenzia delle entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore e il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano int., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il al n. presso l'Agenzia delle entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Table with 2 columns: Description and Calculation. Rows include Superficie calpestabile appartamento, Autorimessa singola, Posto macchina in comune, Balconi, terrazze, cantine e simili, Superficie scoperta in godimento esclusivo, and Sup. a verde condominiale.

TOTALE SUPERFICIE mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

.....
.....
.....
.....

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ Valore applicato € _____ CANONE : € mq/mese _____ x mq.
_____ = € _____ mensili = € _____ annuo

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

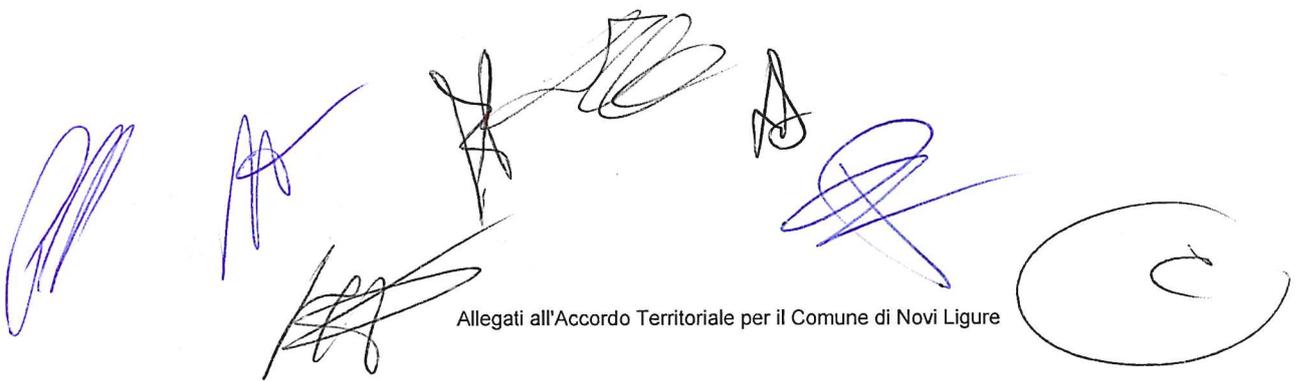
Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document.

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di, depositato in data

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione
.....

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione
.....
.....



Allegati all'Accordo Territoriale per il Comune di Novi Ligure

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di, depositato il, in persona di

PREMESSO CHE

il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano int., con contratto stipulato con il Sig. C.F.:, residente a in Via/P.za il e decorrenza il, registrato il al n. presso l'Agenzia delle entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq.	= mq.
Autorimessa singola: mq. x	= mq.
Posto macchina in comune: mq. x	= mq.
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x	= mq.
Sup. a verde condominiale (quota MM): mq. x	= mq.

TOTALE SUPERFICIE mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

.....

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. ____ Valore applicato € _____

CANONE : € mq/mese _____ x mq. _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di, depositato in data

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....