

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

*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 **Enrico FENOGLIO**

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA - CONFEDILIZIA in persona di **Franco STRADELLA**

FEDERPROPRIETARI in persona di **Roberto SALERNO**

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 stipulato il 15 gennaio 2015 e quello per gli Studenti Universitari stipulato il 14 novembre 2016 sono integralmente sostituiti dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Alessandria. Si evidenzia che i contenuti sostanziali dell'Accordo per gli Studenti Universitari stipulato il 14 novembre 2016 sono esattamente ripresi dal presente ed armonizzati nella forma con il testo dell'attuale accordo.

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 Parti auspicano altresì che l'Amministrazione Comunale della Città di Alessandria 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 **ALESSANDRIA**.
- 2) Il contratto di locazione dovrà avere una **durata minima** di anni 3 (tre).
- 3) Il territorio del Comune di Alessandria, 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:

- 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 interna

documentati da SCIA o CILA 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:

- 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 subiranno variazione
- c) 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:

- a) del 3% per i contratti di durata di 4 (quattro) anni,
- b) del 6% per i contratti di durata di 5 (cinque) anni
- c) 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 buono stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).

11) Nel caso che la singola unità immobiliare sia anche dotata di almeno 3 (tre) dei seguenti elementi:

- a) Impianto di riscaldamento autonomo
- b) Condizionamento d'aria con impianto fisso
- c) Porta blindata (certificata in base alla classe)
- d) Sistema antintrusione (allarme)
- e) Doppi servizi
- f) 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, determinati dai precedenti punti, 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 e E**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
- e) Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi non subiranno alcuna variazione
- f) Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 5%

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 (reperibile sul sito istituzionale del Comune di Alessandria). E' condizione necessaria per l'ottenimento dell'agevolazione che il conduttore prenda la residenza 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 **ALESSANDRIA** (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 Alessandria (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 interna

documentati da SCIA o CILA 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 buono stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).

10) I valori massimi di ogni fascia, determinati dai precedenti punti, 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 e E**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
- e) Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi non subiranno alcuna variazione
- f) Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 5%

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 (reperibile sul sito istituzionale del Comune di Alessandria).
- 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)
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/'98 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017)

- 1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA** che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di **sede di UNIVERSITA', di corsi universitari anche distaccati e di specializzazione, programmi comunitari e scambi internazionali**.
- 2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.
- 3) Il territorio del Comune di Alessandria, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegati D e E, 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 gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato F (Fasce di oscillazione universitari) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale. Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione, attrezzatura da cucina (piatti, posate, pentole, contenitori, ecc.) ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).
- 7) Le fasce di oscillazione di cui all'allegato F (Fasce di oscillazione studenti universitari) subiscono, nei valori minimo e massimo la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:
- g) Edificio di classe energetica **A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
 - h) Edificio di classe energetica **A**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 10%
 - i) Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
 - j) Edificio di classe energetica **D e E**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
 - k) Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi non subiranno alcuna variazione
 - l) Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 5%
- 8) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 6) e 7) vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato F e sono tra essi cumulabili.
- 9) Nel caso di locazione parziale di immobile **con coabitazione**, il **canone annuo di locazione** di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato F (Fasce di oscillazione studenti universitari) e non sarà aggiornato per l'intera durata contrattuale. La somma dei canoni dei singoli contratti di locazione non potrà superare il complessivo canone annuo di locazione della singola unità immobiliare.
- 10) La superficie convenzionale da considerare, ai fini del conteggio annuo del canone di locazione da attribuire ad ogni singolo studente, sarà calcolata secondo quanto definite dagli articoli 4 e 5 del presente titolo considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo ed al 50% di quelli condivisi, **escludendo** la maggiorazione per gli immobili completamente arredati.
- 11) La dotazione minima del vano locato ad uso esclusivo dovrà essere: un armadio, un letto con rete, materasso e cuscino, una scrivania con due sedie, una lampada da tavolo, un televisore.
- 12) La **locazione parziale** di immobile potrà essere stipulata **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 doccia di almeno 14 mq.
- 13) Vista la tipicità della locazione non è possibile stipulare più di due contratti di locazione individuali ad unità immobiliare.

14) Il contratto di locazione, nelle sue articolazioni, dovrà contenere la possibilità di disdetta, da entrambe le parti, con preavviso di 1 mese per la rinuncia al rinnovo del contratto e di 15 giorni per gravi motivi, da esercitare attraverso l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, oltre alla quantificazione forfettaria delle spese (oneri, utenze, consumi, pulizia, ecc.) ed alla regolamentazione del "patto di coabitazione" (ruoli di convivenza e compiti assunti).

15) Nel caso di locazione di parziale di immobile **senza coabitazione**, si applicano i precedenti articoli 8), 9), 10) e 11), ad eccezione della maggiorazione per gli immobili completamente arredati che in questo caso è prevista, e si stabilisce che il contratto di locazione, nelle sue articolazioni, dovrà contenere la possibilità di disdetta, da entrambe le parti, con preavviso di 2 mesi per la rinuncia al rinnovo del contratto e di 1 mese per gravi motivi, da esercitare attraverso l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, oltre alla quantificazione forfettaria delle spese (oneri, utenze, consumi, pulizia, ecc.) ed alla regolamentazione del "patto di coabitazione" (ruoli di convivenza e compiti assunti) tra i diversi conduttori.

16) Per i contratti di locazione redatti 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.

17) Per i contratti di locazione non redatti 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).

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

19) Il locatore, se vorrà usufruire dell'aliquota ridotta IMU, dovrà presentare istanza attraverso la modulistica comunale (reperibile sul sito istituzionale del Comune di Alessandria).

TITOLO D) 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 Alessandria 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 E)
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 F)
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 contratti Agevolati e Transitori
Allegato B	Fasce di oscillazione contratti Agevolati e Transitori
Allegato C	Cartografia contratti Agevolati e Transitori
Allegato D	Aree omogenee contratti Studenti Universitari
Allegato E	Cartografia contratti Studenti Universitari
Allegato F	Fascia di oscillazione contratti Studenti Universitari
Allegato G	Tabella oneri accessori ministeriale (All. D al D.M. 16/01/2017)
Allegato H	Regolamento Commissione di conciliazione Stragiudiziale Paritetica (Modello Richiesta e Modello Adesione)
Allegato I	Attestazione di rispondenza (singola e bilaterale)
Allegato L	Modello di contratto locazione abitativa Agevolato (All. A al D.M. 16/01/2017)
Allegato M	Modello di contratto locazione abitativa natura Transitorio (All. B al D.M. 16/01/2017)
Allegato N	Modello di contratto locazione abitativa Studenti Universitari (All. C al D.M. 16/01/2017)

Alessandria, 30 marzo 2018

In originale firmato

APPC, in persona di **Franco REPETTO**

CONFABITARE, in persona di **Paola ZACCHETTI**

CONFAPPI, in persona di **Enrico FENOGLIO**

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA - CONFEDILIZIA,
in persona di **Franco STRADELLA**

FEDERPROPRIETARI, in persona di **Roberto SALERNO**

UPPI, in persona di **Matteo POZZI**

SUNIA, in persona di **Bruno PASERO**

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

Il Sicut 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**