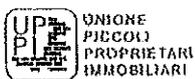
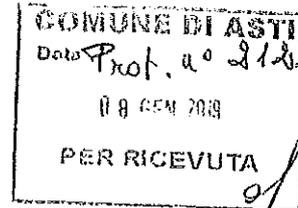


# ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI ASTI

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del Decreto interministeriale  
del 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

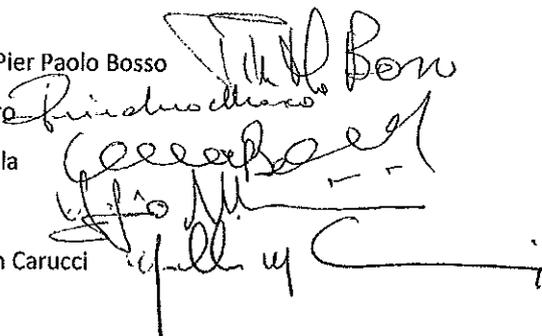


GENNAIO 2019

**In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**

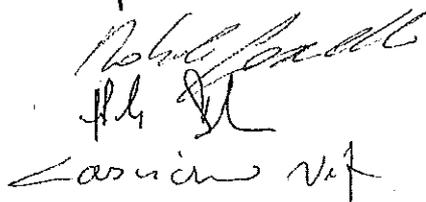
le seguenti Organizzazioni della proprietà edilizia:

- **CONFEDILIZIA-APPE**, in persona del presidente Avv. Pier Paolo Bosso
- **UPPI**, in persona del presidente Dott. Marco Trincherò
- **CONFAPPI**, in persona del Presidente Avv. Mauro Bolla
- **APPC**, in persona del presidente Giorgio Mancini
- **CONFABITARE**, in persona del Presidente Ing. William Carucci



e le seguenti Organizzazioni dei conduttori:

- **SUNIA**, in persona del Segretario, Avv. Roberta Giamello
- **SICET**, in persona del Segretario Gian Paolo Demartini
- **UNIAT**, in persona del Segretario Vito Casciano



PREMESSO

- che il 05.06.2014 venne sottoscritto l'Accordo territoriale attualmente vigente, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 5 marzo 1999;
- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di ASTI in sostituzione di quello stipulato il 05.06.2014.

**Convengono e stipulano quanto segue:**

- L'accordo territoriale depositato presso il Comune di Asti in data 05/06/2014, è integralmente sostituito dal presente accordo, con validità per tutto il territorio del Comune.
- Per favorire il raggiungimento delle finalità di cui al Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti le organizzazioni firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dal Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

- Per consentire la più ampia diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo le parti riconoscono l'importanza del ruolo del Comune nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della legge n. 431-98 mediante la determinazione di un'aliquota IMU agevolata.
- Le parti firmatarie del presente accordo convengono altresì sull'opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto dello stesso nonché sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

**Inoltre le Associazioni firmatarie concordano quanto segue:**

- Il presente Accordo Territoriale è valido per la durata di anni tre a decorrere dal **1° febbraio 2019** 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 sino alla stipula di un nuovo Accordo Territoriale o, in caso di mancata stipula, continuerà ad applicarsi il presente Accordo Territoriale.
- 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.
- I sotto indicati valori e criteri di determinazione del canone massimo valgono per tutte le tipologie contrattuali di cui al presente accordo (agevolati, uso transitorio e universitari). Nessuna deroga a favore dei locatori è ammessa salvo specifiche eccezioni, previste dall'accordo di cui più oltre per ogni singola tipologia



## CONTRATTI AGEVOLATI

(art.2, comma 3, L.431/98 e Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe, da stipularsi secondo il modello "allegato F", è costituito dal territorio del **Comune di Asti**.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui agli allegati B/1, B/2, B/3, B/4 e B/5, sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti in misura non superiore al 75% della variazione Istat, qualora il locatore non abbia optato per la cedolare secca.

Per le annualità (successive alla prima) dei contratti che siano stati stipulati in base al presente accordo ed unicamente durante la vigenza degli stessi contratti - e purché gli stessi rispettino al momento della stipula i valori massimi di fascia ivi previsti, detti valori massimi (delle fasce di oscillazione di ciascuna zona) saranno da ritenersi in seguito aggiornati annualmente, nella misura della variazione del 75% dell'indice Istat.

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati B/1, B/2, B/3, B/4 e B/5, subiranno, nei valori massimi, un aumento (a valere per l'intera durata contrattuale) nella misura del:

- TRE per cento per i contratti di durata di quattro anni;
- SETTE per cento per i contratti di durata di cinque anni;
- DODICI per cento per i contratti di durata di sei o più anni;

Il territorio del Comune di Asti, tenuti presenti i criteri disposti dall'art.1, comma.2, del Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, viene suddiviso in zone omogenee, come da allegato planimetrico A, ove non vengono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.

I confini tra le zone omogenee e le zone si intendono determinanti, ad ogni effetto, sulla base del numero di Foglio catastale; per ogni zona omogenea individuata viene allegata autonoma scheda (allegati B/1, B/2, B/3, B/4 e B/5) riportante, tra l'altro, l'indicazione specifica dei numeri di Foglio catastale identificativi degli immobili rientranti in tale zona.

Per le zone omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da suddetti allegati B/1, B/2, B/3, B/4 e B/5, tenuti presenti, nel rispetto dell'art. 1 DM 16-01-2017 i valori di mercato, i servizi delle zone e le dotazioni infrastrutturali.

Per la determinazione della superficie dell'unità immobiliare locata sarà convenzionalmente utilizzata la superficie utile indicata nella Certificazione / Attestazione energetica (ACE/APE) dichiarata nel contratto di locazione ed esibita al conduttore. Qualora il locatore ritenga erronea la superficie ivi indicata dovrà produrre una nuova Certificazione / Attestazione attestante l'effettiva superficie.

### LOCAZIONE DI PORZIONI DI IMMOBILE

Se, nel caso di locazione di una sola porzione dell'unità immobiliare, vi sono parti comuni (quali ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo: ingresso, corridoio, cucina, salone, servizio igienico ...), le parti dovranno:

- indicare la quota di superficie in uso esclusivo e quella in uso comune imputata alla locazione della specifica porzione locata;

- determinare a componente della quota dell'area ad uso comune suddividendo la superficie utile della parte comune ed imputandola pro quota in proporzione alla metratura concessa in locazione esclusiva alla porzione locata e così via in caso di locazione di altre camere locare successivamente.

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il valore delle fasce di oscillazione a metro da prendersi come riferimento (e da applicarsi alla porzione locata) è quello concesso alle parti per il caso di locazione dell'intera superficie dell'unità immobiliare, anche se, poi, va riferito alla (sola) superficie della porzione locata, come risultante dalla incorporazione (anche) delle parti e servizi condivisi, senza possibili coefficienti di incremento o decremento dati da metrature inferiori a quelle dell'intera superficie dell'unità locata.

La porzione locata dovrà in ogni caso rispettare i requisiti di adeguatezza delle norme edilizie e sanitarie.

La locazione di porzioni di immobile è possibile solamente rispettando i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come segue:

- n.1 componente per camera: cucina e servizio igienico condivisi e n.1 vano di almeno 9 m<sup>2</sup> (camera singola), anche se la camera oggetto di locazione di porzione sia dotata essa stessa di angolo cottura e/o servizio igienico esclusivo.
- n.2 componenti per camera: cucina e servizio igienico condivisi, e camera doppia di almeno 14 m<sup>2</sup>, anche se la camera oggetto di locazione di porzione sia dotata essa stessa di angolo cottura e/o servizio igienico esclusivo.

Le parti potranno produrre, ai fini di quanto sopra ed al fine di determinare la superficie di riferimento delle aree esclusive e condivise, una relazione attestata da tecnico abilitato. Diversamente locatore e conduttore dovranno produrre planimetria indicante le superfici esclusive e condivise oggetto del contratto di locazione, assumendosene direttamente la responsabilità circa la rispondenza dei dati comunicati ai fini di assistenza e/o attestazione del contratto.

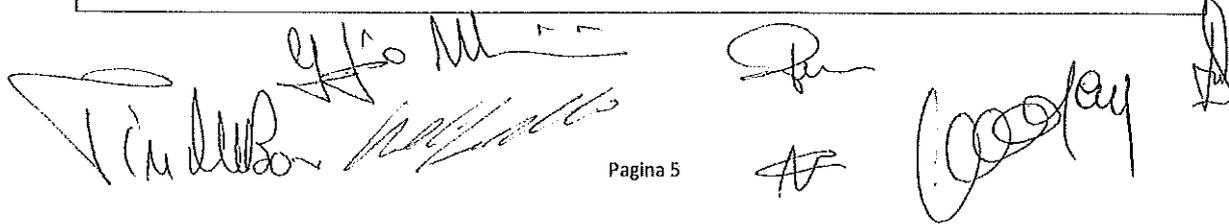
#### **I. VARIAZIONI DEI VALORI IN RELAZIONE ALLE SUPERFICI UTILI**

**A) SUPERFICIE UTILE MAGGIORE DI 140 m<sup>2</sup>: i valori massimi sono ridotti del 20%.**

**N.B.** – Al fine di evitare sperequazioni, per gli immobili di superficie utile compresa tra 140,01 m<sup>2</sup> e 148,75 m<sup>2</sup> il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 140 m<sup>2</sup>, punto I.B).

**B) SUPERFICIE MAGGIORE DI 120 m<sup>2</sup>: i valori massimi sono ridotti del 15%.**

**N.B.** – Al fine di evitare sperequazioni, per gli immobili di superficie utile compresa tra 120,01 m<sup>2</sup> e 127,06 m<sup>2</sup> il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 120 m<sup>2</sup>, punto I.C).

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large signature that appears to be 'V. in della'. To its right, there are several smaller signatures and initials, including one that looks like 'M...' and another that looks like 'P...'. On the far right, there is a signature that looks like 'C. Cooley' and another that looks like 'D...'. The signatures are written in a cursive style.

C) **SUPERIFICIE UTILE MAGGIORE DI 100 m<sup>2</sup>**: i valori massimi sono **ridotti del 10%**.

N.B. – Al fine di evitare sperequazioni, per gli immobili di superficie utile compresa **tra 100,01 m<sup>2</sup> e 111,11 m<sup>2</sup>** il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 100 m<sup>2</sup>, punto I.D).

D) **SUPERIFICIE UTILE COMPRESA TRA 61 m<sup>2</sup> E 100 m<sup>2</sup>**: non vi sono né riduzioni né aumenti.

N.B. – Al fine di evitare sperequazioni, per gli immobili di superficie utile compresa **tra 61 m<sup>2</sup> e 73,19 m<sup>2</sup>** il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 60,99 m<sup>2</sup>, punto I.E).

E) **SUPERIFICIE UTILE INFERIORE A 61 m<sup>2</sup>**: i valori massimi sono **aumentati del 20%**.

N.B. – Al fine di evitare sperequazioni, per gli immobili di superficie utile compresa **tra 51 m<sup>2</sup> e 55,24 m<sup>2</sup>** il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 50,99 m<sup>2</sup>, punto I.F).

F) **SUPERIFICIE UTILE INFERIORE A 51 m<sup>2</sup>**: i valori massimi sono **aumentati del 30%**.

N.B. – Al fine di evitare sperequazioni, per gli immobili di superficie utile compresa **tra 41 m<sup>2</sup> e 47,30 m<sup>2</sup>** il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 40,99 m<sup>2</sup>, punto I.G).

G) **SUPERIFICIE UTILE INFERIORE A 41 m<sup>2</sup>**: i valori massimi sono **aumentati del 50%**.

## II. ANNO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Al fine dell'individuazione dell'anno di costruzione dell'unità immobiliare locata sarà convenzionalmente utilizzata quella indicata nella Certificazione / Attestazione energetica (APE/ACE). In caso di totale ristrutturazione dell'immobile locato, farà fede la data dell'autorizzazione amministrativa presentata al Comune o l'autocertificazione sostitutiva della realizzazione dei lavori.

Per ricadere nella totale ristrutturazione occorre siano stati effettuati:

- Totale rifacimento impianti (elettrico, idraulico);
- Totale rifacimento pavimenti e serramenti.

## III. CLASSE ENERGETICA

I valori massimi di ogni fascia subiranno un incremento in base alla classe energetica dell'immobile desumibili dall'Attestato di Certificazione Energetica oppure dall'Attestato di Prestazione Energetica, nella misura:

- del 5% nel caso di edificio di Classe Energetica C;
- del 10% nel caso di edificio di classe energetica B;
- del 15% nel caso di edificio di Classe Energetica A;
- del 20% nel caso di edificio di classe energetica A+, A1, A2, A3 e A4.

#### **IV. IMMOBILI ARREDATI**

Per gli immobili e per gli alloggi completamente arredati, le fasce di oscillazione di cui agli allegati B/1, B/2, B/3, B/4 e B/5, subiranno, nel valore massimo, un aumento del **DIECI per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per immobili completamente arredati si intende: dotati di mobilio adatto all'uso e in buono stato di conservazione e manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (frigorifero, lavatrice, televisore e piano cottura) come da verbale sottoscritto dalle parti.

#### **V. PRESENZA DI BOX O POSTO AUTO**

1. La presenza di almeno un'autorimessa singola o posto auto coperto a servizio esclusivo dell'unità immobiliare locata, specificando in contratto la sussistenza di questa previsione, consente di determinare una maggiorazione del canone oltre ai valori di fascia nei limiti massimi come sotto indicati:

- nella zona B/1 – fino a euro 75,00/mensili pari a euro 900,00 annuali;
- nella zona B/2 – fino a euro 50,00/mensili pari a euro 600,00 annuali;
- nella zona B/3 – fino a euro 40,00/mensili pari a euro 480,00 annuali;
- nella zona B/4 – fino a euro 30,00/mensili pari a euro 360,00 annuali;
- nella zona B/5 – fino a euro 25,00/mensili pari a euro 300,00 annuali;

2. La presenza di almeno un posto auto scoperto al servizio esclusivo dell'unità immobiliare locata, specificando in contratto la sussistenza di questa previsione, consente di determinare una maggiorazione del canone oltre ai valori di fascia nei limiti massimi come sotto indicati:

- nella zona B/1 – fino a 55,00/mensili pari a euro pari a euro 660,00 annuali;
- nella zona B/2 – fino a 40,00/mensili pari a euro pari a euro 480,00 annuali;
- nella zona B/3 – fino a 30,00/mensili pari a euro pari a euro 360,00 annuali;
- nella zona B/4 – fino a 25,00/mensili pari a euro pari a euro 300,00 annuali;
- nella zona B/5 – fino a 20,00/mensili pari a euro pari a euro 240,00 annuali;

#### **NOTA BENE:**

Gli aumenti di cui ai paragrafi precedenti vengono calcolati sui valori di cui agli allegati B/1, B/2, B/3, B/4 e B/5 e sono tra essi cumulabili, ciascuna percentuale di incremento si applica al valore al m<sup>2</sup> ottenuto dal precedente incremento.

Le parti dovranno indicare nel contratto tutte le caratteristiche costruttive e le dotazioni, di cui al presente accordo (zona, superficie, anno di costruzione, dotazioni, ecc...).

#### **ONERI ACCESSORI**

La ripartizione degli oneri accessori, per tutte le tipologie di contratto, dovrà essere effettuata come da allegato

D.

## ASSISTENZA ED ATTESTAZIONE

Tutte le Organizzazioni firmatarie si danno atto e prevedono, per quanto occorrere possa, che:

- per contratti di locazione ASSISTITI, le particolari esigenze di tutela delle parti contraenti alla luce della nuova e più complessa normativa, dei risvolti sul piano della conformità normativa ed economica del contratto, delle ripercussioni sul piano fiscale dei contratti così stipulati, l'assistenza debba venire svolta congiuntamente da una organizzazione della Proprietà edilizia e da una Organizzazione dei conduttori, maggiormente rappresentative e firmatarie dell'accordo territoriale. L'attestazione di rispondenza sarà rilasciata dalle stesse Organizzazioni che hanno prestato assistenza alla stesura del contratto di locazione (**allegato C/1**).

Per i contratti NON ASSISTITI dalle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori:

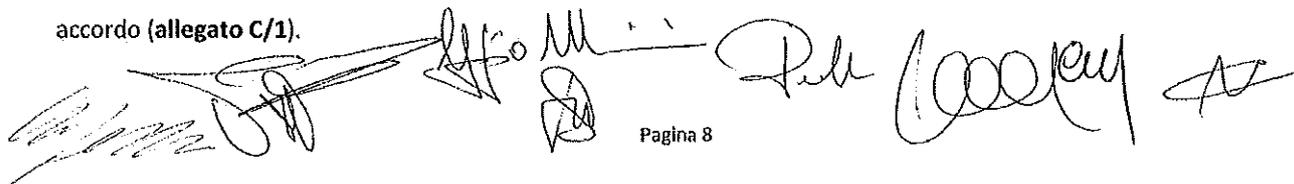
- **Confedilizia-Appe, Appc, Sunia-Cgil e Sicet-Cisl**, rilevano le particolari esigenze di tutela delle parti contraenti alla luce della nuova e più complessa normativa, dei risvolti sul piano della conformità normativa ed economica del contratto, delle ripercussioni sul piano fiscale dei contratti così stipulati, della normativa in tema di Commissioni di Conciliazione, ragioni che -in caso di contratti **ASSISTITI**- hanno portato a prevedere che l'assistenza sia svolta congiuntamente da una organizzazione della proprietà edilizia e da una organizzazione dei conduttori; conseguentemente concordano sulla opportunità che -anche- per tutti i contratti di locazione **NON ASSISTITI** oggetto del presente accordo territoriale, l'attestazione di rispondenza debba 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 come da modello **C/1**.

Tali attestazioni verranno rilasciate sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, con assunzione di responsabilità delle Organizzazioni riguardo la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali (utilizzando l'**allegato C/1**).

- **Confappi, Confabitare, Upipi, Uniat-Uil** ritengono che, per i contratti **NON ASSISTITI**, come previsto dall'art. 1, comma 8 del D. Interministeriale 16.01.2017, almeno una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo potrà e sia legittimata ad attestare, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, con assunzione di responsabilità dell'organizzazione stessa, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali (utilizzando l'**allegato C**).

Tali attestazioni verranno rilasciate sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, con assunzione di responsabilità delle Organizzazioni riguardo la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali (utilizzando l'**allegato C**).

Per i contratti di **porzione di immobile**, vista la particolarità, l'atipicità e la complessità della verifica dei presupposti, tutte le Organizzazioni firmatarie ritengono che l'attestazione di rispondenza dovrà essere rilasciata congiuntamente da una delle organizzazioni della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo (**allegato C/1**).



Pagina 8

## II) CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e al Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017)

I contratti in epigrafe di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n.431, da stipularsi secondo il modello allegato G, potranno avere una durata massima di mesi 18 e non sono soggetti a proroga.

I relativi canoni di locazione sono determinati in base ai criteri e agli elementi contenuti nel presente accordo territoriale dei "CONTRATTI AGEVOLATI" che si richiamano tutte ed in particolare:

- I. VARIAZIONI DEI VALORI IN RELAZIONE ALLE SUPERFICI UTILI
- II. ANNO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO
- III. CLASSE ENERGETICA
- IV. IMMOBILI ARREDATI
- V. PRESENZA DI BOX O POSTO AUTO

Per la **LOCAZIONE DI PORZIONI DI IMMOBILE** si richiamano i criteri, gli elementi e le definizioni contenute nel presente accordo territoriale dei "CONTRATTI AGEVOLATI".

### Esigenze dei proprietari

Quando il proprietario necessita 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 dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo 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.
- Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo è data certa prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

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

### Esigenze dei conduttori

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 della sede di lavoro;

- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;
- ragioni di studio in Istituti Secondari di II° grado
- Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo è data certa prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere dimostrata attraverso apposita e idonea documentazione da indicare e/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 ad una sola delle parti contraenti.

Per i "CONTRATTI TRANSITORI", le fasce di oscillazione di cui agli allegati B/1, B/2, B/3, B/4 e B/5, potranno subire, nel valore massimo, un aumento del **DIECI per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

#### **ASSISTENZA ED ATTESTAZIONE**

Da parte di ogni singola Organizzazione firmataria del presente si richiama integralmente quanto dalla stessa sopra previsto per Assistenza ed Attestazione per i Contratti di locazione Agevolati ex art.2, comma 3, L.431/98 e Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 ( Allegati C o C/1).

Per i contratti di **porzione di immobile**, vista la particolarità, l'atipicità e la complessità della verifica dei presupposti, tutte le Organizzazioni firmatarie del presente convengono che l'attestazione di rispondenza dovrà essere rilasciata congiuntamente da una delle organizzazioni della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo (allegato C/1).

The image shows several handwritten signatures in black ink. There are approximately six distinct signatures, some appearing to be initials or stylized names, arranged in a somewhat horizontal line across the middle of the page.

### III) CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L.431/98, e, Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017)

Nel Comune di Asti sede di corsi universitari anche distaccati e di specializzazione, programmi comunitari e scambi internazionali, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi con raccomandata AR o equivalente, almeno un mese prima della scadenza.

Tali contratti, stipulati secondo il modello allegato H, possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti.

I relativi canoni di locazione sono determinati in base ai criteri e agli elementi contenuti nel presente accordo territoriale dei "CONTRATTI AGEVOLATI" che si richiamano tutte ed in particolare:

- I. VARIAZIONI DEI VALORI IN RELAZIONE ALLE SUPERFICI UTILI
- II. ANNO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO
- III. CLASSE ENERGETICA
- IV. IMMOBILI ARREDATI
- V. PRESENZA DI BOX O POSTO AUTO

Per la **LOCAZIONE DI PORZIONI DI IMMOBILE** si richiamano i criteri, gli elementi e le definizioni contenute nel presente accordo territoriale dei "CONTRATTI AGEVOLATI".

La dotazione minima del vano locato ad uso esclusivo dovrà essere la seguente: un armadio, un letto con rete, materasso e cuscino, una scrivania con due sedie, una lampada da tavolo.

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Asti.

Lo studente in sede di assistenza e/o attestazione dovrà esibire idonea documentazione da cui risulti l'iscrizione all'università o ai corsi previsti dalla normativa per l'anno in corso.

Per i "CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI", le fasce di oscillazione di cui agli allegati B/1, B/2, B/3, B/4 e B/5, potranno subire, nel valore massimo, un aumento del **DIECI per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

#### ATTESTAZIONE

Da parte di ogni singola Organizzazione firmataria del presente si richiama integralmente quanto dalla stessa sopra previsto per Assistenza ed Attestazione per i Contratti di locazione Agevolati ex art.2, comma 3, L.431/98 e Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017.

Per i contratti di **porzione di immobile**, vista la particolarità, l'atipicità e la complessità della verifica dei presupposti, tutte le Organizzazioni firmatarie del presente convengono che l'attestazione di rispondenza dovrà essere rilasciata congiuntamente da una delle organizzazioni della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo (allegato C/1).

## COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per tutti i contratti di locazione di cui al presente accordo territoriale sono adottate le "procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione" di cui all'Art 6 e allegato "E" Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017.

Il modello per l'avvio della procedura ed il modello per l'adesione alla procedura sono allegati con lettera E al presente accordo territoriale

### DURATA

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Asti e della Regione Piemonte mediante consegna o invio tramite raccomandata A.R. o PEC ed entrerà in vigore il **1° febbraio 2019**.

L'accordo avrà durata triennale. Annualmente le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori procederanno al suo monitoraggio previa auto convocazione di una o più delle organizzazioni firmatarie. L'insorgere di specifiche e rilevanti esigenze comporterà la convocazione straordinaria per la modifica degli accordi.

La convocazione potrà avvenire, tramite e-mail o Racc.ta A/R, ad opera di una o più delle organizzazioni firmatarie del presente accordo o del Comune di Asti

### ALLEGATI:

- A. Elaborati planimetrici con individuazione geografica delle zone omogenee del Comune di Asti.
- B. Tabelle dei valori minimi e massimi del canone di locazione: zone, dotazioni e anno di costruzione: schede B/1, B2, B/3, B/4, e B/5 delle zone omogenee individuate per il Comune di Asti.
- C e C/1. Attestazioni di applicazione dei parametri di cui all'accordo territoriale per la Città di Asti;
- D. Tabella oneri accessori, ripartizione fra locatore e conduttore;
- E. Allegato da D.M. in tema di *PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE*

Allegati:

- F** Contratto locazione abitativa (Allegato A al Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017),
- G** Contratto locazione abitativa di natura transitoria (Allegato B al Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017),
- H** Contratto locazione abitativa per studenti universitari (Allegato C al Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017), si rinvia al testo del D.M. stesso ed agli allegati da Gazzetta Ufficiale in coda al presente.