

ACCORDO TERRITORIALE PER LA PROVINCIA DI ALESSANDRIA

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e 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:

APPC in persona di Franco REPETTO

CONFABITARE in persona di Diego SANTI

ASSPI in persona di Lucia GHISLIERI e Alessia PONZONE

CONFAPPI in persona di Mario LA TORRE

CONFEDILIZIA in persona di Giancarlo CATTANEO

UPPI in persona di Matteo POZZI

e le seguenti Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

SUNIA in persona di Marco SALI

SICET in persona di Gian Paolo DEMARTINI

UNIAT in persona di Arturo TOSON

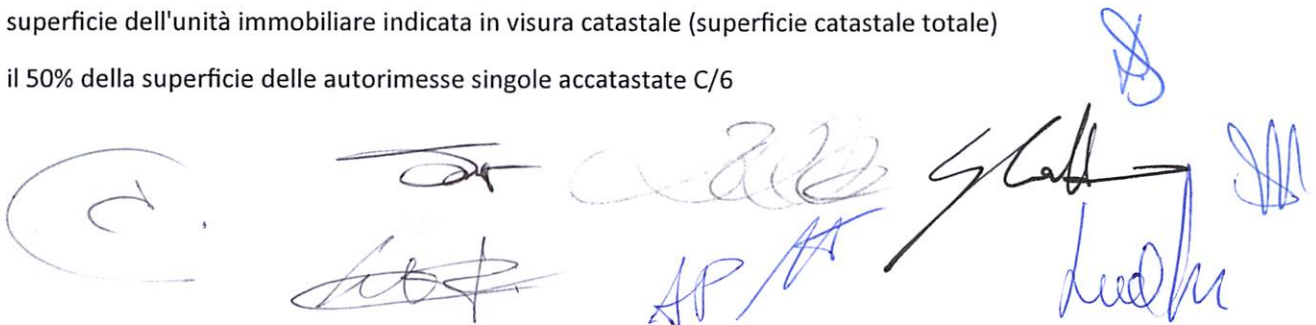
si conviene e stipula quanto segue.

L'Accordo territoriale sottoscritto il 29 maggio 2018 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo dei comuni di cui all'allegato A e verrà applicato ai contratti di locazione **sottoscritti a partire dal 1° aprile 2026**.

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 dei Comuni di cui all'allegato A
- 2) Il contratto di locazione dovrà avere una durata minima di anni 3 (tre)
- 3) Il territorio dei suddetti comuni, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 16/01/2017, viene considerato come unica zona omogenea, ove non sono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.
- 4) Per l'unica zona omogenea vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.
- 5) Il canone mensile di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat, salvo che il locatore opti per il sistema di tassazione della "cedolare secca".
- 6) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata sulla base della superficie catastale:
 - superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
 - il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastate C/6



- il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2

- non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore risultante da dichiarazione di un tecnico.

Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale sarà necessaria la dichiarazione di un tecnico che attesti:

- l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare
- la superficie lorda delle autorimesse singole (utilizzabile per non oltre il 50%)
- la superficie del posto macchina (coperto o scoperto) e della cantina (utilizzabile per non oltre il 25%)
- la superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore (utilizzabile per non oltre il 15%)

7) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici autocertificati dal proprietario in sede di Attestazione negli ultimi venti anni quali:

- rifacimento totale impianto elettrico,
- rifacimento impianto di riscaldamento / condizionamento
- rifacimento pavimenti
- rifacimento totale infissi
- rifacimento totale bagno/i
- rifacimento totale cucina
- modifica disposizione interna

l'anno di riferimento non sarà più quello di costruzione ma i valori utilizzati saranno quelli 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) Nel caso che la singola unità immobiliare sia anche dotata di almeno 3 (tre) dei seguenti elementi autocertificati dal proprietario in sede di Attestazione:

- Impianto di riscaldamento autonomo
- Condizionamento d'aria con impianto fisso
- Porta blindata (certificata in base alla classe)
- 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.

9) 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 superiore a 110: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%
- Superfici in metri quadri da 76 a 110: i valori massimi di cui all'all. B non subiranno variazioni
- Superfici in metri quadri da 61 a 75: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 7%
- Superfici in metri quadri da 51 fino a 60: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 20%
- Superfici in metri quadri utili da 41 a 50: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 30%
- Superfici in metri quadri utili inferiori a 41: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 50%

10) 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 5% per i contratti di durata di 5 (cinque) anni
- c) del 8% per i contratti di durata di 6 (sei), o superiore.

11) 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, forno).

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

- Edificio di classe energetica A, A1, A2, A3 e A4: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
- Edificio di classe energetica B e C: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
- Edificio di classe energetica E e D : i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
- Edificio di classe energetica F : i valori resteranno invariati
- Edificio di classe energetica G: i valori massimi sono ridotti del 5%
- 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) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone sarà calcolato secondo i normali parametri dell'Accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse, comprendendo altresì, l'utilizzo degli spazi e dei servizi comuni. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento.

15) 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller signatures in the center, and initials 'SP' and 'deku' on the right.

Esempio di calcolo di canone parziale:

Canone mensile € 650,00. Superficie convenzionale mq. 95,00 (compresi gli spazi comuni).

Si sommano le superfici delle camere: ad es. 12,00 + 13,50 + 15,00 = Totale mq. 40,50.

Si divide il canone complessivo di € 650,00 per la superficie di mq. 40,50; si ottiene un valore mq./mese pari ad € 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per ciascuna camera:

€ 16,04 X 12,00 mq. = € 192,00

€ 16,04 X 13,50 mq. = € 217,00

€ 16,04 X 15,00 mq. = € 241,00

TOTALE = €650,00

16) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato C (Attestazione).

17) 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 dei comuni di cui all'allegato A. Trattandosi di tutti comuni al di sotto dei 10.000 abitanti il canone è liberamente determinato dalle parti contraenti.

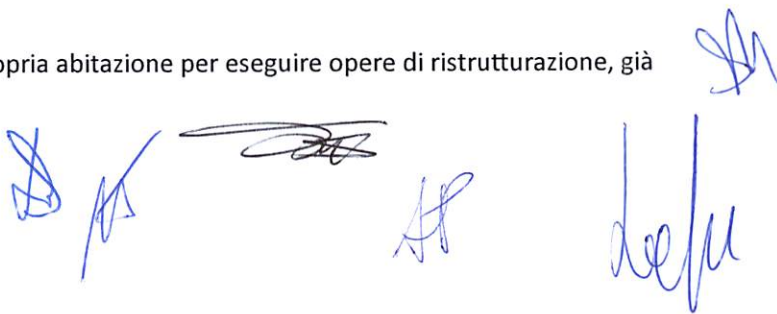
2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata da 1 mese a diciotto mesi.

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

a) Fattispecie di esigenze dei proprietari

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:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- rientro dall'estero;
- 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;
- 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;
- condizione di non fruibilità temporanea della propria abitazione per eseguire opere di ristrutturazione, già nota al momento della stipula della locazione;



- 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

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- necessità di cure per sé o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza;
- 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;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale o ragioni di studio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

4) L'esigenza transitoria del locatore e del conduttore deve essere dichiarata dalle parti in contratto e opportunamente documentata.

5) 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.

6) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D (Attestazione).

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

TITOLO C) ONERI ACCESSORI

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO D)

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6, D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO E)

DISPOSIZIONI FINALI, RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente Accordo Territoriale, depositato con le modalità previste dall'art. 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha la durata di anni tre e pertanto andrà a scadere il 31 marzo 2029. Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere l'avvio della procedura di

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the far left is a small, stylized signature. To its right is a large, circular signature. Further right are several other signatures, some of which are more complex and cursive. On the far right, there is a signature that appears to be 'AP' and another that looks like 'G. Gallo'. The signatures are scattered across the bottom of the page, some overlapping.

rinnovo.

2) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, può richiedere la verifica dei contenuti dell'Accordo anche per introdurre modifiche e integrazioni.

3) I valori di cui all'allegato B rimangono invariati per tutta la durata del presente accordo.

4) Ai sensi dell'art. 1, comma 760 della L. 160/2019 per le abitazioni locatate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta IMU, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento.

5) Eventuali successive adesioni saranno da considerarsi valide solo se provenienti da Organizzazioni rappresentative sul territorio, così come richiesto dalla legge, e quando la sussistenza di tale requisito sia accertata col voto favorevole di almeno 2/3 delle Associazioni firmatarie del presente Accordo.

6) Il presente accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione di un nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante dell'Accordo:

Allegato A – Elenco Comuni

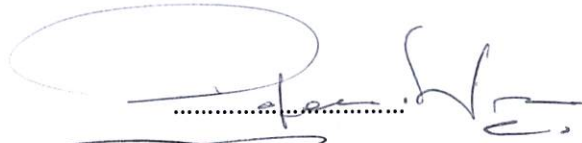
Allegato B – Fasce di oscillazione dei canoni

Allegato C – Schema Attestato rispondenza Contratti Agevolati

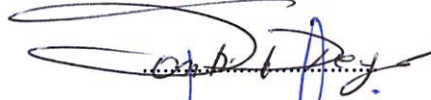
Allegato D - Schema Attestato rispondenza Contratti Transitori

Alessandria, 25 marzo 2026

APPC in persona di Franco REPETTO



CONFABITARE in persona di Diego SANTI



ASSPI in persona di Lucia GHISLIERI e Alessia PONZONE



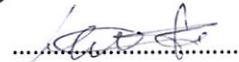
CONFAPPI in persona di Mario LA TORRE



CONFEDILIZIA in persona di Giancarlo CATTANEO



UPPI in persona di Matteo POZZI



SUNIA in persona di Marco SALI



SICET in persona di Gian Paolo DEMARTINI



UNIAT in persona di **Arturo TOSON**

