

LOCAZIONI ARTIGIANALI E COMMERCIALI

CANONI CALMIERATI

Ascom Confcommercio, Confesercenti, Confartigianato e CNA, associazioni di categoria rappresentanti il commercio e l'artigianato in provincia di Asti,

considerato

- che esiste una forte preoccupazione per tutta una serie di fattori che connotano la crisi che stanno cointeressando in modo pesante la piccola e media impresa;
- che ritengono fondamentale analizzare e valutare proposte, provvedimenti ed iniziative mirate anche al contenimento dei costi, tra questi l'ipotesi di "canoni di locazione ad uso commerciale ed artigianale calmierati"

preso atto

- che esiste condivisione da parte dell'Amministrazione Comunale di Asti, che intenderebbe incentivare proprio questo tipo di iniziativa riguardante la locazione di immobili ad uso artigianale e commerciale ;
- che ritengono esistenti le condizioni per la definizione di un "canone di locazione ad uso commerciale ed artigianale calmierato" in modo tale da poter sfruttare l'applicazione di "aliquote agevolate" appositamente deliberate dal Comune di Asti, da applicarsi all'Imposta Municipale Propria (IMU), compreso il "congelamento" eventualmente dell'ISTAT ;
- che tale provvedimento potrebbe essere supportato da un "fondo di garanzia" finanziato con "risorse" messe a disposizione dalla

stessa Amministrazione Comunale di Asti, nei modi e nei termini che potranno essere successivamente determinati;

facendo seguito

a quanto emerso dagli incontri preliminarmente tenutisi in Comune e considerato che sono stati individuati, in questa prima fase, alcuni punti fondamentali e propedeutici alla stesura di deliberati che possano rendere efficace questo tipo di "locazione", vale a dire :

- "fasce di canoni calmierati", ossia inferiori a quelli di mercato;
- zone del Comune di Asti che tengono conto dell'estrema varietà di immobili dei negozi e botteghe artigiane, comprese le specifiche e diverse caratteristiche (posizione e/o vicinanza o meno ad aree commercialmente attraenti, superficie e disposizione dei locali, tipologia costruttiva ecc.) che obbligano ad una certa approssimazione e che pur non consentendo di individuare un canone di mercato certo e sicuro si ritengono, al momento, sufficienti.
- dieci zone in cui viene suddiviso il territorio comunale, come da elenco allegato.
- valore indicato da intendersi come quello massimo al mq. al mese, come scaturito dalla media rilevata su un numero ritenuto al momento sufficientemente rappresentativo di contratti in essere ;
- il metro quadro è da intendersi quello calpestabile.

inoltre è stato anche valutato che, purché la stipula del contratto avvenga con l'assistenza, per ciascuna parte, di una delle associazioni firmatarie del presente accordo, ciascuna liberamente scelta dal locatore e dal conduttore:

- Qualora l'immobile abbia una superficie inferiore a mq. 50 il valore massimo al mq. può essere aumentato del 10%.
- In presenza di particolari caratteristiche costruttive dell'immobile (quali a mero titolo esemplificativo: classe energetica di pregio, anno di costruzione o ristrutturazione recenti, impianto di condizionamento, impianto antifurto, numero vetrine ecc.) o di clausole contrattuali a

favore del conduttore, i valori massimi al mq di cui alla tabella allegata potranno essere aumentati sino ad un massimo del 10%;

Pertanto

le sottoscritte associazioni proponenti

ritengono che

- la verifica delle condizioni per poter asserire che il “contratto” si può considerare “calmierato” avviene da parte di “una” delle associazioni firmatarie del presente accordo, liberamente scelta dal locatore e/o dal conduttore.

Quanto sopra premesso:

- 1) Ai proprietari di immobili che concedono in locazione negozi e botteghe artigiane rispettando i valori massimi a metro quadro a mese delle "fasce di canoni calmierati" di cui in premessa, in forza di un contratto di locazione già in essere o stipulato in data successiva al presente accordo, verrà accordata l'agevolazione IMU come prevista dalla specifica delibera;
- 2) La stessa agevolazione verrà altresì concessa ai proprietari di negozi e botteghe artigiane che avendo contratti in corso accettino di ridurre i canoni in essere facendoli rientrare nelle "fasce di canoni calmierati" di cui in premessa;
- 3) In alternativa a questa ultima fattispecie, l'agevolazione verrà altresì concessa ai proprietari di negozi e botteghe artigiane che avendo contratti in corso accettino di ridurre i canoni in essere almeno del 20 per cento (rispetto all'ultimo canone), oltre alla rinuncia all'incremento ISTAT (tali due benefici devono concorrere affinché possa essere riconosciuta l'agevolazione), anche nell'ipotesi in cui tale abbattimento non sia sufficiente a riportare il valore massimo del canone a metro quadro mensile al di sotto delle "fasce di canoni calmierati" di cui in premessa;

4) La certificazione del rispetto dei valori massimi di fascia di canone e delle condizioni di cui sopra, in presenza dei quali il Comune di Asti "accorda" l'agevolazione IMU, è demandata a una delle associazioni firmatarie del presente accordo;

5) Il Comune di Asti si impegna a costituire un "fondo di garanzia" a tutela del locatore che aderisce al progetto per l'affitto calmierato.

6) Detto fondo viene costituito a garanzia del locatore per le inadempienze del conduttore (mancato pagamento del canone e oneri accessori) riconducibili e riscontrabili nei primi tre anni di durata del contratto e sino ad un massimo di 6 mensilità o l'equivalente di tale importo. Tale garanzia, finanziata principalmente dal Comune di Asti, potrà essere rappresentata da un contratto fideiussorio bancario o assicurativo e potrà prevedere tra i soggetti finanziatori anche altri soggetti come le banche e/o loro fondazioni e/o le stesse associazioni di categoria.

Per l'anno 2013 il Comune di Asti ha previsto uno stanziamento di euro trentamila che concorreranno ad alimentare il predetto fondo; per gli anni a venire, compatibilmente con le disponibilità di bilancio che di volta in volta saranno reperite, verrà stanziato un contributo possibilmente pari al contributo iniziale; resta inteso che, almeno per il primo anno, il fondo di garanzia verrà utilizzato fino all'esaurimento del fondo stesso;

7) L'agevolazione IMU sarà "accordata" per il periodo di applicazione del "canone calmierato". L'accesso al contributo di cui al predetto punto 6) è condizionato al fatto che il contratto preveda l'applicazione del "canone calmierato" per un periodo di almeno tre anni, ferma restando la durata dei contratti di locazione per gli immobili ad uso commerciale ed artigianali prevista per legge.

8) I contenuti del presente “accordo” trovano applicazione soltanto ed esclusivamente ai fini dell’imposta IMU nell’ambito del Comune di Asti.

9) I parametri che determinano, in questa prima fase considerata di avviamento, i criteri di determinazione del valore massimo del “canone di locazione ad uso commerciale ed artigianale calmierato” hanno valenza annuale, precisandosi che, successivamente, potranno essere apportate misure correttive e/o integrative.

10) Il Comune di Asti si riserva comunque, tramite i competenti uffici, ogni idoneo controllo sulla spettanza delle agevolazioni richieste dal contribuente.

Asti, 13 maggio 2013

Le Associazioni proponenti

CONFCOMMERCIO

CONFESERCENTI

CONFARTIGIANATO

CNA

Sottoscrivono le seguenti le associazioni:

APPC

CONFAPPI

UPPI

SUNIA

UNIAT

FIMAAA

ANAMA

FIAIP

CONFCOOPERATIVE

APIASTI

SICET

ANACI

Sottoscrivono le seguenti associazioni al fine della disponibilità per l'assistenza alla stipula dei contratti e di certificazione della rispondenza degli stessi ai presupposti per l'ottenimento dei benefici previsti dall'accordo, non avendo concorso alla definizione di "fasce di canoni calmierati" e delle "dieci zone" proposte dai proponenti al Comune e non intendendo entrare nel merito delle stesse e dei criteri seguiti per determinarle.

APPE – CONFEDILIZIA

APPC

CONFAPPI

UPPI

SUNIA

UNIAT

FIMAAA

ANAMA

FIAIP

CONF COOPERATIVE

APIASTI

SICET

ANACI

RIPARTIZIONE CITTA' IN BASE ALLE SEGUENTI ZONE:

	VALORE MQ.
1 CENTRO - ISOLA PEDONALE P.za Alfieri- Via Garibaldi - P.za San Secondo - C.so Alfieri- C.so Dante sino a Via Verdi	€ 30,00
2 CENTRO NO PEDONALE P.za Statuto - Via Cavour - p.za Medici - Via Battisti	€ 15,00
3 SEMICENTRO C.so Alfieri Est - P.za I Maggio	€ 12,00
4 ZONA EST C.so Alessandria - C.so Casale - C.so Volta	€ 8,00
5 ZONA STAZIONE Via Cavour - P.za Marconi - C.so Matteotti - C.so Don Minzoni	€ 8,00
6 ZONA CENTRO-NORD C.so Dante - Piazza Martiri - Via Morelli - P.za Catena	€ 9,00
7 ZONA CENTRO-OVEST C.so Alfieri Ovest- Via Aliberti - Via XX Settembre - Torre Rossa - San Rocco	€ 9,00
8 ZONA OVEST Piazza Torino - C.so Torino - V.le Partigiani - C.so XXV Aprile Via F. Corridoni - Torretta	€ 9,00
9 ZONA SUD C.so Savona - C.so Venezia - Tanaro	€ 8,00
10 ZONE FRAZIONALI Tutte le Frazioni del Comune di Asti	€ 5,00

I VALORI COME SOPRA ESPOSTI SI INTENDONO VALORI MASSIMI PER ACCEDERE ALL'IMU AGEVOLATA

Asti li 13 maggio 2013

Le associazioni proponenti:

CONFCOMMERCIO

CONFESERCENTI

CONFARTIGIANATO

CNA

F.I.M.A.A.
ASTI