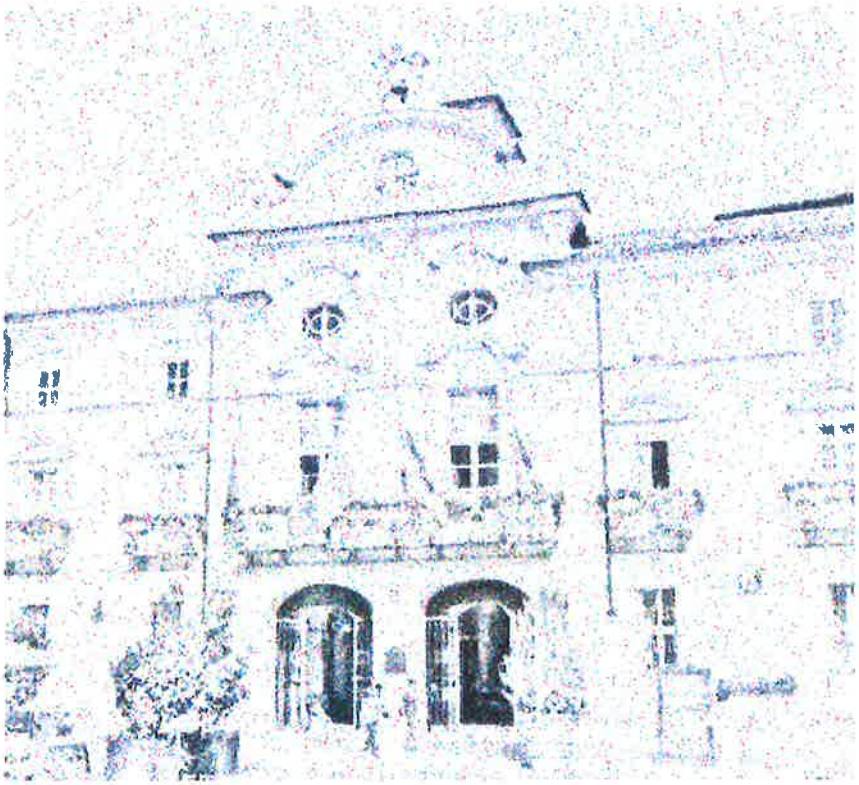
ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI ASTI

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

ASTI
C_A479 - 0 - 1 - 2019-01-08 - 0002123
Prot.Generale n: **0002123** **A**
Data: **08/01/2019**
Classific.:



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

CONFAPPI

APPC Associazione Piccoli Proprietari Case

Sindacato Nazionale Unitario Inquilini ed Assegnatari

Confabitare Associazione Sede Provinciale di Asti

APPE CONFEDILIZIA

Sindacato Inquilini Casa e Territorio

UNIAT Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

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 Trinchero
- **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 locate 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^2 (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^2, 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) **SUPERIFICIE UTILE MAGGIORE DI 140 m^2:** 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^2 e 148,75 m^2** il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 140 m^2, punto I.B).

B) **SUPERIFICIE MAGGIORE DI 120 m^2:** 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^2 e 127,06 m^2** il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 120 m^2, punto I.C).

C) **SUPERIFICIE UTILE MAGGIORE DI 100 m²:** i valori massimi sono **ridotti del 10%.**

N.B. – Al fine di evitare sperequazioni, per gli immobili di superficie utile compresa **tra 100,01 m² e 111,11 m²** il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 100 m², punto I.D).

D) **SUPERIFICIE UTILE COMPRESA TRA 61 m² E 100 m²: non vi sono né riduzioni né aumenti.**

N.B. – Al fine di evitare sperequazioni, per gli immobili di superficie utile compresa **tra 61 m² e 73,19 m²** il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 60,99 m², punto I.E).

E) **SUPERIFICIE UTILE INFERIORE A 61 m²:** i valori massimi sono **aumentati del 20%.**

N.B. – Al fine di evitare sperequazioni, per gli immobili di superficie utile compresa **tra 51 m² e 55,24 m²** il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 50,99 m², punto I.F).

F) **SUPERIFICIE UTILE INFERIORE A 51 m²:** i valori massimi sono **aumentati del 30% .**

N.B. – Al fine di evitare sperequazioni, per gli immobili di superficie utile compresa **tra 41 m² e 47,30 m²** il canone massimo applicabile potrà essere pari quello degli immobili di superficie utile di 40,99 m², punto I.G).

G) **SUPERIFICIE UTILE INFERIORE A 41 m²:** 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, B2, 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, B2, B/3, B/4 e B/5 e sono tra essi cumulabili, ciascuna percentuale di incremento si applica al valore al m^2 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, Uppi, 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).

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, B2, 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)**.

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.

Letto, confermato e sottoscritto in Asti

Dalle seguenti Organizzazioni della proprietà edilizia:

- **CONFEDILIZIA-APPE**, in persona del presidente Avv. Pier Paolo Bosso
- **UPPI**, in persona del presidente Dott. Marco Trinchero
- **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

Confabitare
Sede Provinciale di Asti
Via Cesare Balbo 16 - Asti
C.F. 92067150059

UNIONE FEDERAMMINISTRATORI
CONFAPPI
CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Corso Alfieri, 188 14100 ASTI - 0141.33117

UNIAT - UIL
C.so Alessandria, 220
14100 ASTI
Tel. 0141.590191

APPE
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA
CONFEDILIZIA
confedilizia.asti@gmail.com
www.facebook.com/Confedilizia-Asti
tel 0141-353222- P.za Statuto, 5, Asti

ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
C.so Alfieri, 296-14100 ASTI
Tel./Fax 0141.436782-Cell. 389.2041246
romagnolomancini@libero.it

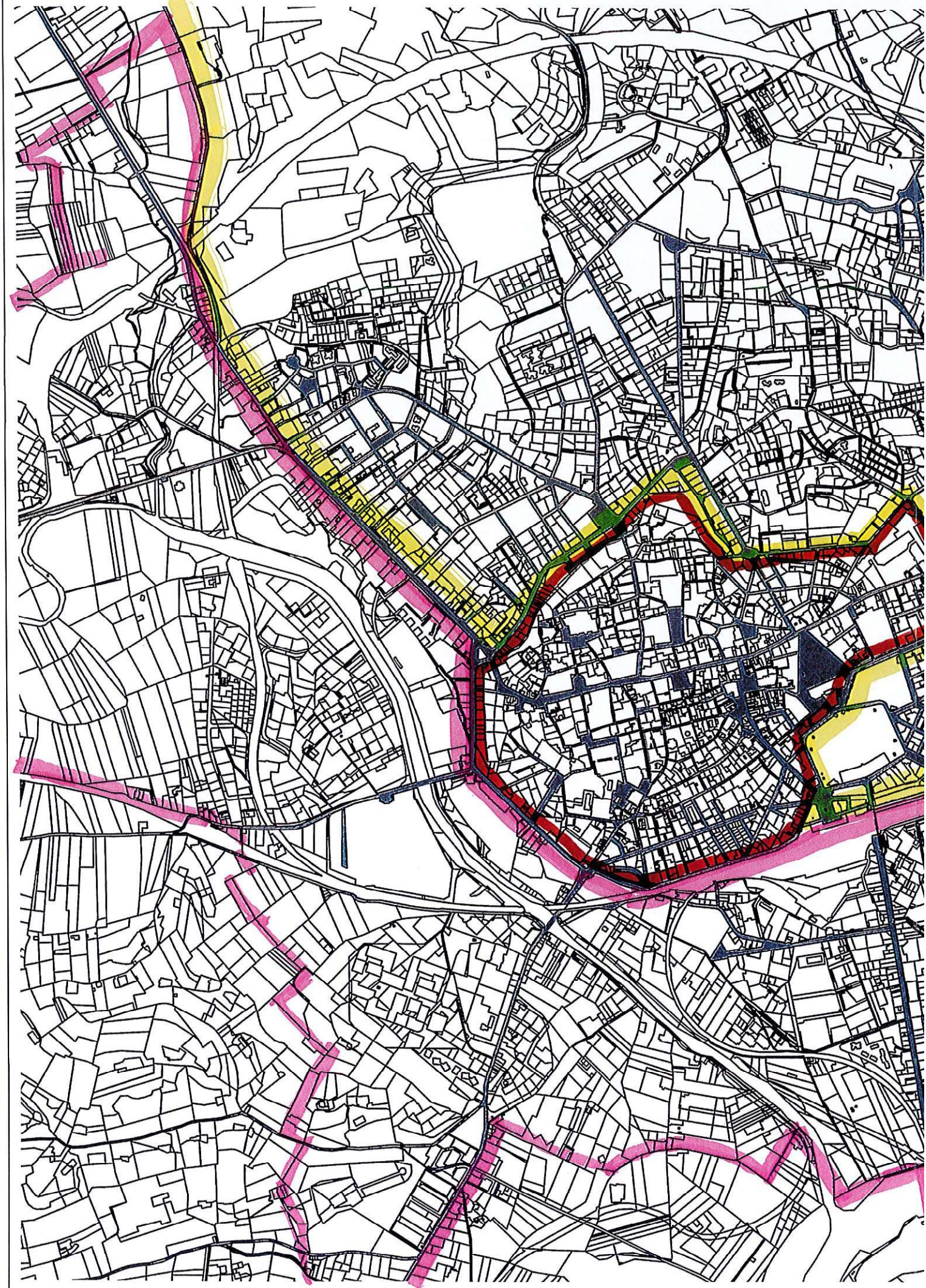
S.U.N.I.A.
Sindacato Inquilini Assegnatari
Piazza Marconi, 26 - 14100 ASTI
Tel. 0141/53.35.34 - Fax 0141/53.35.12

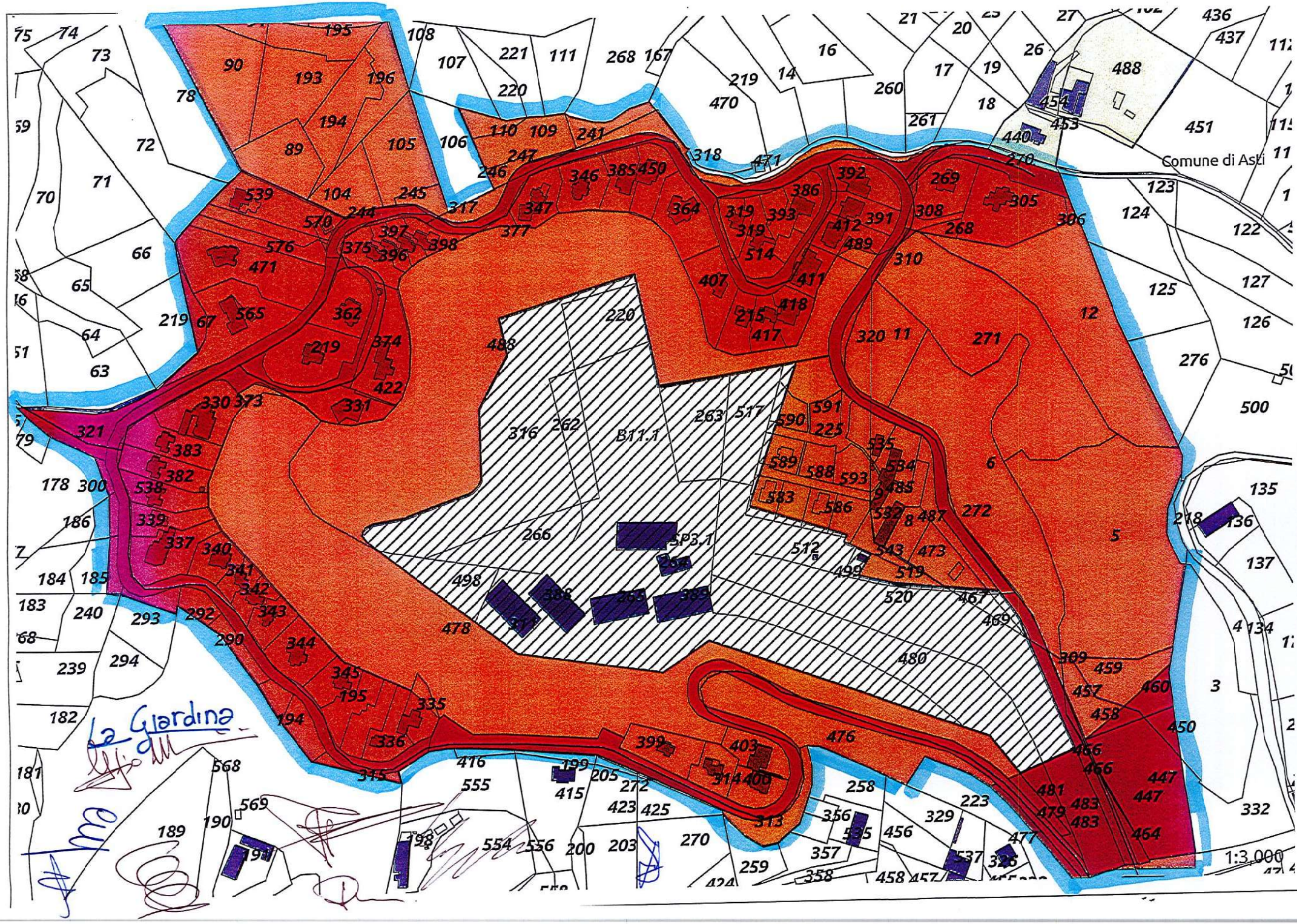
SICET
aderente CISL
sindacato inquilini casa e territorio
Via Tripoli 14 - Alessandria
Tel. 0131 204735 - 0131 204711

ALLEGATO A

elaborati planimetrici con individuazione geografica

delle zone omogenee del Comune di Asti.




Comune di Asti
B11.1
SP3.1
1:3.000

ALLEGATO 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.

Valori espressi in euro a metro quadro ad anno [€/m^2anno],

Le delimitazioni delle zone degli allegati B

sono quelle determinate dal numero di mappa afferente alla zona

ALLEGATO B/1

ZONA 1 "CENTRO STORICO"

(colore ARANCIONE in planimetria, Foglio di mappa 77)

	UNITÀ IMMOBILIARE DI PARTICOLARI DOTAZIONI * (3 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di almeno **10** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono	**UNITÀ IMMOBILIARE DI MEDIE DOTAZIONI ** (2 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di almeno **5** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono	**UNITÀ IMMOBILIARE DI DOTAZIONI ESSENZIALI * (1 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di fino a **4** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono
DAL 01/01/2007 IN POI	**49,00 / 89,00**	**41.00 / 87.00**	**34,00 / 85,00**
DAL 01/01/1989 AL 31/12/2006	**41,00 / 81,00**	**33,00 / 79,00**	**26,00 / 77,00**
DAL 01/01/1955 AL 31/12/1988	**32,00 / 77,00**	**29,00 / 75,00**	**24,00 / 73,00**
FINO AL 31/12/1954	**26,00 / 75,00**	**24,00 / 73,00**	**21,00 / 71,00**

ALLEGATO B/2

ZONA 2 "ZONA RESIDENZIALE DI MAGGIOR PREGIO"
(colore GIALLO in planimetria, Fogli di mappa 22, 24, 51, 52, 78, 79, 80, 81)

	UNITÀ IMMOBILIARE DI PARTICOLARI DOTAZIONI *** (3 stelle) Caratterizzata dalla presenza di almeno **10** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono	UNITÀ IMMOBILIARE DI MEDIE DOTAZIONI ** (2 stelle) Caratterizzata dalla presenza di almeno **5** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono	UNITÀ IMMOBILIARE DI DOTAZIONI ESSENZIALI * (1 stelle) Caratterizzata dalla presenza di fino a **4** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono
DAL 01/01/2007 IN POI	**49.00 / 89.00**	**46,00 / 86,00**	**44,00 / 83,00**
DAL 01/01/1989 AL 31/12/2006	**41,00 / 81,00**	**38,00 / 78,00**	**36,00 / 75,00**
DAL 01/01/1955 AL 31/12/1988	**38,00 / 75,00**	**36,00 / 72,00**	**33,00 / 69,00**
FINO AL 31/12/1954	**36,00 / 72,00**	**33,00 / 69,00**	**31,00 / 66,00**

ALLEGATO B/3

ZONA 3 "ZONE SEMIPERIFERICHE"

(colore ROSA in planimetria, Fogli di mappa 21, 53, 54, 74, 76, 82, 83, 103, 104, 105, 106, 107)

	UNITÀ IMMOBILIARE DI PARTICOLARI DOTAZIONI * (3 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di almeno **10** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono	**UNITÀ IMMOBILIARE DI MEDIE DOTAZIONI ** (2 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di almeno **5** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono	**UNITÀ IMMOBILIARE DI DOTAZIONI ESSENZIALI * (1 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di fino a **4** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono
DAL 01/01/2007 IN POI	**44,00 / 82,00**	**41,00 / 79,00**	**38,00 / 76,00**
DAL 01/01/1989 AL 31/12/2006	**36,00 / 74,00**	**33,00 / 71,00**	**30,00 / 68,00**
DAL 01/01/1955 AL 31/12/1988	**33,00 / 68,00**	**29,00 / 66,00**	**27,00 / 62,00**
FINO AL 31/12/1954	**27,00 / 65,00**	**25,00 / 62,00**	**22,00 / 59,00**

ALLEGATO B/4

ZONA 4 "ZONA PERIFERICA E FRAZIONALE" (colore BIANCO in planimetria, Fogli di mappa: per esclusione, tutti quelli del Comune di Asti non elencati espressamente nelle zone 1, 2, 3, 5)

	UNITÀ IMMOBILIARE DI PARTICOLARI DOTAZIONI * (3 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di almeno **10** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono	**UNITÀ IMMOBILIARE DI MEDIE DOTAZIONI ** (2 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di almeno **5** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono	**UNITÀ IMMOBILIARE DI DOTAZIONI ESSENZIALI * (1 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di fino a **4** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono
DAL 01/01/2007 IN POI	**44,00 / 75,00**	**41,00 / 69,00**	**38,00 / 63,00**
DAL 01/01/1989 AL 31/12/2006	**36,00 / 67,00**	**33,00 / 61,00**	**30,00 / 55,00**
DAL 01/01/1955 AL 31/12/1988	**31,00 / 61,00**	**26,00 / 57,00**	**22,00 / 51,00**
FINO AL 31/12/1954	**25,00 / 53,00**	**22,00 / 49,00**	**16,00 / 45,00**

ALLEGATO B/5

ZONA 5 "ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO DECENTRATA LA GIARDINA" (perimetrata in colore AZZURRO in planimetria, Foglio di mappa 3 (parte); si precisa che sono da ritenersi compresi nella presente zona solo ed esclusivamente gli immobili rientranti nel piano di lottizzazione "**La Giardina**"

	UNITÀ IMMOBILIARE DI PARTICOLARI DOTAZIONI * (3 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di almeno **10** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono	**UNITÀ IMMOBILIARE DI MEDIE DOTAZIONI ** (2 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di almeno **5** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono	**UNITÀ IMMOBILIARE DI DOTAZIONI ESSENZIALI * (1 stelle)** Caratterizzata dalla presenza di fino a **4** dei seguenti elementi di riferimento: 1. Presenza di cortile comune 2. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 3. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano – 3° f.t.); 4. Presenza di area verde di pertinenza e\o condominiale; 5. Presenza di almeno 1 box auto o posto auto coperto 6. Presenza di posto auto scoperto; 7. Presenza di impianto di condizionamento; 8. Presenza di dotazione di mobilio; 9. Presenza di doppi servizi; 10. Presenza di porta blindata; 11. Presenza di doppi vetri; 12. Impianto citofonico 13. Impianto antifurto 14. Impianto in geotermia o pompa di calore per riscaldamento o raffrescamento; 15. impianto di riscaldamento individuale o contabilizzato 16. Riscaldamento a pavimento con sistema radiante; 17. Pannelli fotovoltaici solari e\o termici; 18. Impianto di ventilazione meccanica controllata; 19. Impianto TV digitale o Satellitare centralizzato; 20. Tapparelle motorizzate (almeno il 50%); 21. Impianto di videosorveglianza condominiale o videocitofono
DAL 01/01/2007 IN POI	**54,00 / 95,00**	**51,00 / 92,00**	**48,00 / 89,00**
DAL 01/01/1989 AL 31/12/2006	**46,00 / 87,00**	**43,00 / 84,00**	**41,00 / 81,00**
DAL 01/01/1955 AL 31/12/1988	**43,00 / 81,00**	**41,00 / 79,00**	**37,00 / 72,00**
FINO AL 31/12/1954	**27,00 / 65,00**	**25,00 / 62,00**	**22,00 / 59,00**

ATTESTAZIONE UNILATERALE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI ASTI EX DECRETO INTERMINISTERIALE DEL 16 GENNAIO 2017

Il Sig. ..... nato a ..... il ..... residente a ..... in Via/P.za ..... n. ..... C.F. ..... nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito ad ..... in Via/P.za ..... n. ..... , piano ..... , int. ..... , identificato con i seguenti dati catastali: foglio ..... mappale ..... sub. ..... categoria ..... ; dati catastali del box / posto auto coperto/scoperto: foglio ..... mappale ..... sub. ..... categoria ..... ; con contratto stipulato il ..... con il Sig. ..... nato a ..... il ..... residente a ..... in Via/P.za ..... n. ..... C.F. ..... per la durata di anni ..... con decorrenza dal ..... , al ..... registrato il ..... presso l'Agenzia delle Entrate al n. ..... / in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, presenta la richiesta per l'attestazione ex Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017, e a tal fine

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che il sopracitato immobile è dotato dai seguenti elementi:

Superficie utile: ..... m^2 Anno di costruzione: .....

Eventuale documentazione per la ristrutturazione .....

◯ Autorimessa o posto auto coperto ad uso esclusivo ◯ Posto auto scoperto

Immobile: ◯ arredato ◯ non arredato Classe Energetica: .....

Zona n. ..... Elementi di riferimento: ..... Valore minimo di zona: ..... €/m^2anno Valora massimo di zona: ..... €/m^2anno

Canone locazione mensile: Euro ..... Canone locazione annuale: Euro .....

TUTTO CIÒ PREMESSO

l'Organizzazione ..... , firmataria dell'accordo territoriale per il Comune di Asti depositato il ..... , sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, visti:

- copia del contratto registrato / in corso di registrazione;
- scheda di verifica dei valori di fascia applicata e relativi parametri di maggiorazione,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Asti depositato in data ..... e ai fini IMU il canone rientra :

◯ Nel canone tra il valore **minimo e medio** ◯ Nel canone tra il valore **medio e massimo**

Asti, lì .....

Il dichiarante: per l'Organizzazione firmataria dell'accordo territoriale:

ATTESTAZIONE BILATERALE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI ASTI EX DECRETO INTERMINISTERIALE DEL 16 GENNAIO 2017

Il Sig. ..... nato a ..... il ..... residente a ..... in Via/P.za ..... n. ..... C.F. ..... nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito ad ..... in Via/P.za ..... n. ..... , piano ..... , int. ..... , identificato con i seguenti dati catastali: foglio ..... mappale ..... sub. ..... categoria ..... ; dati catastali del box / posto auto coperto/scoperto: foglio ..... mappale ..... sub. ..... categoria ..... ; con contratto stipulato il ..... con il Sig. ..... nato a ..... il ..... residente a ..... in Via/P.za ..... n. ..... C.F. ..... per la durata di anni ..... con decorrenza dal ..... , al ..... registrato il ..... presso l'Agenzia delle Entrate al n. ..... / in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, presenta la richiesta per l'attestazione ex Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017, e a tal fine

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che il sopracitato immobile è dotato dai seguenti elementi:

Superficie utile: ..... m^2 Anno di costruzione: .....

Eventuale documentazione per la ristrutturazione .....

◯ Autorimessa o posto auto coperto ad uso esclusivo ◯ Posto auto scoperto

Immobile: ◯ arredato ◯ non arredato Classe Energetica: .....

Zona n. ..... Elementi di riferimento: ..... Valore minimo di zona: ..... $€/m^2anno$ Valora massimo di zona: ..... $€/m^2anno$

Canone locazione mensile: Euro ..... Canone locazione annuale: Euro .....

Il richiedente/I richiedenti

TUTTO CIÒ PREMESSO

l'Organizzazione della Proprietà edilizia ..... e l'Organizzazione dei Conduttori ....., firmatarie dell'accordo territoriale per il Comune di Asti depositato il ..... , sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalla/e parti contrattuali, a cura **e con assunzione di responsabilità, da parte di entrambe le organizzazioni firmatarie dell'accordo**, viste:

- La presente richiesta.
- La copia del contratto registrato / in corso di registrazione;
- La scheda di verifica dei valori di fascia applicata e relativi parametri di maggiorazione predisposta su quanto dichiarato dalle parti contrattuali

ATTESTANO

- la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo territoriale stesso per il Comune di Asti, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali
- che, ai fini delle agevolazioni IMU, il valore di fascia ed il canone applicati rientrano:

◯ Nei valori tra il valore **minimo e medio di fascia** ◯ Nei valori tra i valori **medio e massimo di fascia**

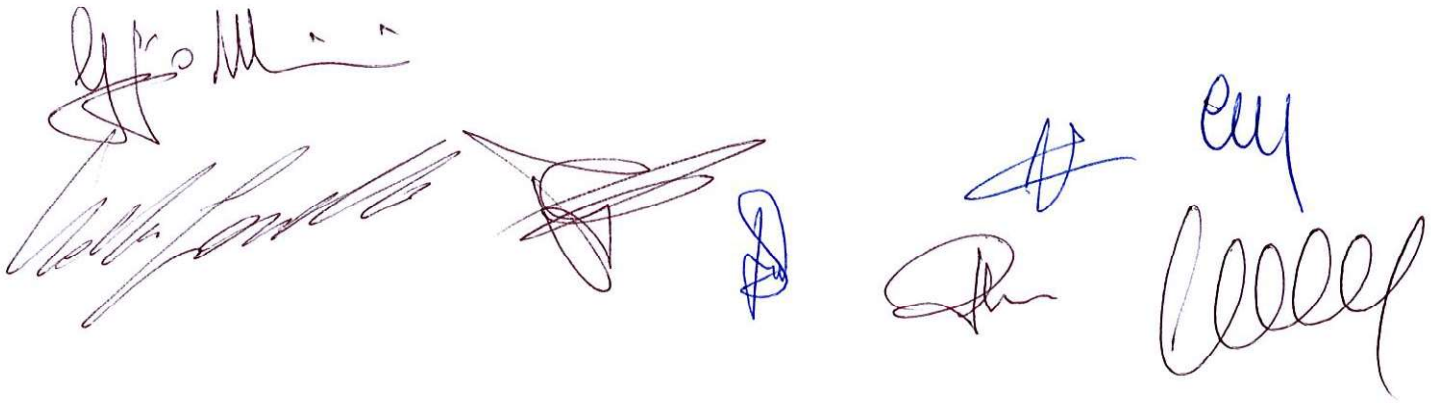
Asti, lì .....

per l'Organizzazione della Proprietà edilizia: per l'Organizzazione dei Conduttori:

Note agli allegati C e C/1 (Attestazioni):

Il Locatore dovrà:

- per l'applicazione dell'aliquota agevolata IMU: trasmettere una copia della presente "attestazione" al Settore Tributi del Comune di Asti;
- per la riduzione dell'imposta IRPEF: conservare una copia della presente "attestazione" a disposizione di una verifica dell'ufficio imposte;
- per l'esonero dal controllo di congruità tra il canone per il quale si paga l'imposta di registro e la rendita catastale rivalutata (ai sensi dell'art. 3, co. 343 della legge n. 311 del 30 dicembre 2004): conservare una copia della presente "attestazione" allegata al contratto di locazione.



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

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, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

ALLEGATO E

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE

(Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017)

Il/la sottoscritto/a _____, c.f. _____ residente in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, mail / mail pec _____, telefono _____, cellulare _____, conduttore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, 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 _____ sottoscritto in data ___/___/_____/ e registrato in data ___/___/_____/ per la durata di ____ anni/mesi con il locatore Sig./Sig.ra/Soc._____, c.f. _____ residente in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, al canone mensile di Euro _____ avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo ..... del contratto di locazione 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 _____ e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

_____

_____

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà _____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data __/__/_____/ presso il Comune di Asti che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda 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 locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero

_____

_____ Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ lì _____ Firma_____

ALLEGATO E

DICHIARAZIONE DI ADESIONE A PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE

Spett.le Organizzazione/Associazione _____ Suo indirizzo Prot. _____/_____ Oggetto : Adesione a procedura Art 3 Regolamento allegato E al Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 Rif. Vs. Prot._____ Con la presente Vi comunico di aderire alla richiesta di attivazione della procedura prevista dall'art. 6, comma 2 del Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017, dall'art. 2 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 dall'art. ____ dell'Accordo territoriale Comune di _____ e dall'art. _____ del contratto di locazione sottoscritto, che il/la Sig./Sig.ra _____ conduttore/conduttrice dell'immobile da me locatogli ha inoltrato vs tramite. Su mia richiesta la _____ territoriale di _____ organizzazione firmataria dell'Accordo territoriale depositato presso il Comune di Asti ha nominato negoziatore il Sig. _____ che sottoscrive. Vi Informo che la nomina è stata effettuata in data ___/___/_____ dal/dalla _____ di _____ con sede in _____ via/piazza _____ Email _____@_____ tel./cell. _____ recapiti ai quali dovrà pervenire ogni Vs. eventuale comunicazione riguardante la presente pratica e per l'avvio della procedura.

Firma _____ Firma _____

CITTA' DI ASTI

Comune di Asti

1:20,000