NUOVO ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI IMPERIA

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 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017

tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

APE CONFEDILIZIA Imperia in persona del presidente on. con delega Marco MAGAGLIO

APE CONFEDILIZIA Sanremo in persona del presidente pro tempore Pier Carlo CROCE

UPPI Imperia in persona del presidente *pro tempore* Annalisa CAMONITA

APPC Imperia in persona del presidente *pro tempore* Mario Donato

CONFABITARE Imperia in persona del presidente *pro tempore* Mario OZENDA

e le organizzazioni dei conduttori :

SICET-CISL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Guido Battistino FABIANO

SUNIA-CGIL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Armando DI MASI

FEDERCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Emanuela DOLMETTA

UNIAT-UIL in persona del segretario provinciale pro tempore Angelo BELAFATTI

ASSOCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Franco DEMORO

PREMESSO

- 1) che le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori sopra citate hanno raggiunto un'intesa per la definizione di un accordo territoriale ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della Legge 431/1998 e del decreto del 16 gennaio 2017 emesso dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze (nel seguito menzionato semplicemente come D.M. 16.1.2017) ;
- 2) che l'art. 1 del D.M. 16.1.2017 prevede che gli accordi territoriali individuino insieme di aree omogenee e stabiliscano fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti, canone che deve collocarsi tra il valore minimo e il valore massimo della fascia di oscillazione;
- 3) che con il presente accordo le organizzazioni stipulanti si propongono, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge:
 - o di favorire la diffusione della locazione abitativa e l'accesso alla medesima da parte delle categorie sociali più deboli con il ritorno sul mercato locativo degli immobili attualmente lasciati sfitti;
 - o di favorire la prosecuzione del processo di riconduzione alla legalità del mercato degli affitti non dichiarati o irregolari;
 - o di incentivare il miglioramento dello stato manutentivo delle unità abitative in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico;
- 4) che le organizzazioni stipulanti con riguardo a quanto sopra auspicano:
 - o che si instauri un dialogo costruttivo con l'Amministrazione comunale volto a promuovere le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 (cosiddetti contratti agevolati) mediante la soppressione dei tributi locali (attualmente IMU e TASI) sulle case interessate da detti contratti o quanto meno una sua tangibile riduzione in misura superiore a quanto previsto dalla normativa vigente;
 - o che i benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.
- 5) che, al fine di evitare possibili contenziosi tra proprietari e inquilini, nonché di garantire la corretta determinazione del canone di locazione alle condizioni dell'accordo stesso, i soggetti sottoscrittori del presente accordo, ciascuno per la parte rappresentata, si impegnano formalmente a prestare, se richiesti, la propria assistenza e consulenza in occasione della stipula dei singoli contratti di locazione;
- 6) che si rammenta che ai sensi dell'art. 13 comma 4 Legge 431/1998 per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie dagli accordi in sede locale.

SI CONVIENE

Art.1

Zonizzazione e fasce di oscillazione del canone

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, e al D.M. 16.1.2017 stabiliscono una fascia di oscillazione del canone di locazione entro la quale i canoni si intendono agevolati.

Il territorio del **Comune di Imperia**, viene suddiviso in n. **2** aree omogenee, ove non sono evidenziate altresì zone di particolare pregio e/o di particolare degrado, con una fascia di oscillazione del canone per ogni zona:

Zona 1: A valle del tracciato del autostradale

Zona 2: A monte del tracciato autostradale

e un valore di :

Euro 7,00 mq/mese per la zona 1

Euro 6,00 mq/mese per la zona 2

Art.2

Criteria per la formazione dei contratti di locazione di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e la determinazione dei relativi canoni (art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e art. 1 D.M. 16.1.2017)

Ai fini della stipula dei contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e art. 1 D.M. 16.1.2017 le parti contraenti calcoleranno la superficie dell'unità abitativa oggetto di locazione e delle sue pertinenze (nel seguito semplicemente: l'unità) secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/1978, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Imperia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che la superficie convenzionale come sopra ottenuta venga maggiorata della percentuale del 30% ove essa sia inferiore ai 46 mq., del 20% ove essa sia compresa tra i 46,01 ed i 56 mq., e del 10% ove essa sia compresa tra i 56,01 ed i 66 mq.

Moltiplicando la superficie convenzionale per il valore della zona di appartenenza, modificato in funzione della somma algebrica dei coefficienti parametrici attribuiti agli elementi oggettivi caratterizzanti l'unità quali stabiliti nella tabella costituente l'allegato 1), si ottiene il canone massimo entro il quale un contratto si intenderà agevolato; viene tollerato un errore di conteggio fino al 5% del canone mensile massimo entro il quale il contratto sarà comunque agevolato.

Il canone mensile di locazione dell'unità sarà determinato dalle parti (eventualmente assistite, a loro richiesta, dalle organizzazioni di categoria stipulanti il presente accordo territoriale) all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (quest'ultimo pari al canone massimo ridotto del 70%).

Per le unità completamente arredate con il mobilio indispensabile (tra cui obbligatoriamente piano cottura, frigorifero e lavatrice) il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40% a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredate, il canone subirà, sempre a valere per l'intera durata contrattuale, un aumento del 15%.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, il canone come sopra calcolato subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3% per ogni anno in più del minimo, con decorrenza immediata.

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare il canone è calcolato in proporzione alla superficie della porzione stessa, anche considerando parti e servizi condivisi.

Le parti, ai fini del calcolo minimo e massimo del canone, utilizzeranno i parametri di cui al presente accordo, ivi specificamente compresi quelli di cui all'allegato 1), avvalendosi della "scheda di calcolo" di cui all'allegato 2). Tale scheda di calcolo, opportunamente compilata e firmata dalle parti contrattuali, costituirà parte integrante e sostanziale del contratto; pertanto essa dovrà essere obbligatoriamente allegata al contratto (o eventualmente inserita in calce al medesimo).

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat, salvo il caso che il locatore eserciti l'opzione della cedolare secca e limitatamente ai periodi in cui questa sia esercitata.

Il tipo di contratto da utilizzarsi per la redazione del contratto è esclusivamente quello di cui all'allegato A del D.M. 16.1.2017 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Atteso che, ai sensi dell'art. 4 Legge 431/1998 (come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della Legge n. 2/2002), l'utilizzo di tale tipo di contratto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 8 della stessa Legge 431/1998, non dovranno essere apportate al relativo testo modifiche (quali a titolo indicativo: soppressioni, aggiunte e interpolazioni), salva la facoltà di inserire integrazioni e/o precisazioni che non siano contrarie alla legge nello spazio appositamente previsto di seguito alla voce "Altre clausole" successiva all'art. 15 del tipo di contratto stesso.

Anche ai fini delle agevolazioni fiscali le parti, ove nella stipula dei contratti di cui al presente articolo esse non siano state assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, si muniranno dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stipulato a quello del presente accordo territoriale; tale attestazione è rilasciata, secondo i modelli alternativi di cui agli allegati 3) e 4), a cura e sotto la responsabilità anche solo di una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base degli elementi oggettivi indicati dalle parti contrattuali, sotto la loro responsabilità, nel contratto nonché nella scheda di cui all'allegato 2).

Art.3

Criteria per la formazione dei contratti di locazione di natura transitoria, della loro durata e dei relativi canoni (art. 5, comma 1, Legge 431/1998 e art. 2 D.M. 16.1.2017)

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della Legge 431/1998, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori con riferimento alle fattispecie qui di seguito indicate.

FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE

1. Intenzione del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata da indicare espressamente nel contratto, di adibire l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
2. Intenzione del locatore di adibire l'immobile ad una attività artigianale o professionale propria, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, attività da insediare in data certa da indicarsi espressamente nel contratto.
3. Sussistenza di una delle ipotesi previste dalle lettere d) ed e) del comma 1 art. 3 Legge 431/1998 risultante da titolo edilizio o anche solo da progetto presentato all'autorità competente al momento della stipula del contratto.
4. Intenzione del locatore di alienare l'immobile risultante da contratto preliminare o da altro documento regolarmente registrato.
5. Motivi gravi di salute del locatore per cui l'immobile debba essere anche solo saltuariamente utilizzato dallo stesso o da suoi familiari anagraficamente conviventi.
6. Rientro dall'estero.
7. Motivi di lavoro.

FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE

1. Esigenze di studio diverse da quelle espressamente previste dall'art. 5 c. 2 e 3 Legge 431/1998 con iscrizione a scuole pubbliche o private riconosciute, o corsi di formazione.
2. Attività lavorativa di tipo subordinato e non (ivi compresa pertanto quella di natura professionale o artigianale) in Comune diverso da quello di residenza.
3. Apprendistato nonché corsi di formazione, avviamento o aggiornamento professionale.
4. Ricerca di soluzioni occupazionali.
5. Necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso.
6. Assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione con esigenza prevista entro 18 mesi.
7. Separazione o divorzio.
8. Acquisto di un'abitazione, anche con contratto preliminare, che si renda disponibile entro diciotto mesi.
9. Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.
10. Campagna elettorale.

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.

In omaggio a quanto previsto dal D.M. 16.1.2017 le predette esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore devono essere oggetto di specifica loro dichiarazione nel contratto e debbono essere provate, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto stesso.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del suddetto decreto le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente articolo, o difficilmente documentabili, dovranno essere assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, le quali attesteranno il supporto fornito, e di tale attestazione dovrà essere fatto preciso richiamo nel contratto.

Dato atto di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16.1.2017 i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria nel **Comune di Imperia, in quanto con un numero di abitanti superiore a diecimila** in base ai dati ufficiali dell'ultimo censimento, è definito dalle parti contraenti con i medesimi criteri, le modalità ed all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui al precedente articolo 2 del presente accordo, aumentabili fino ad un massimo del 20%, fatta tuttavia salva la piena libertà contrattuale quanto al canone ed alla ripartizione degli oneri accessori ove la durata di tali contratti sia pari o inferiore a trenta giorni. Pertanto le parti, ai fini del calcolo minimo e massimo del canone, utilizzeranno i parametri di cui al presente accordo, ivi specificamente compresi quelli di cui all'allegato 1), avvalendosi della scheda di cui all'allegato 2). E' obbligatoria l'allegazione al contratto della suddetta scheda opportunamente compilata e firmata dalle parti contrattuali onde sia verificabile, anche ai fini del rilascio dell'attestazione di cui all'ultimo comma del presente articolo, la rispondenza del canone di locazione pattuito al presente accordo territoriale.

Il tipo di contratto da utilizzarsi per la redazione del contratto è esclusivamente quello di cui all'allegato B del D.M. 16.1.2017 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Atteso che, ai sensi dell'art. 4 Legge 431/1998 (come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della Legge n. 2/2002), l'utilizzo di tale tipo di contratto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 8 della stessa Legge 431/1998, non debbono essere apportate al relativo testo modifiche, aggiunte od interpolazioni, salva la facoltà di inserire integrazioni e/o precisazioni che non siano contrarie alla legge nello spazio appositamente previsto di seguito alla voce "Altre clausole" successiva all'art. 17 del tipo di contratto stesso.

Anche ai fini delle agevolazioni fiscali le parti, ove nella stipula dei contratti di cui al presente articolo esse non siano state assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, si muniranno dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stipulato a quello del presente accordo territoriale; tale attestazione è rilasciata, secondo i modelli alternativi di cui agli allegati 3) e 4), a cura e sotto la responsabilità anche solo di una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base degli elementi oggettivi indicati dalle parti contrattuali, sotto la loro responsabilità, nel contratto nonché nella scheda di cui all'allegato 2).

Art.4

Criteria per la definizione dei contratti di locazione transitori per gli studenti universitari fuori sede (art. 5, commi 2 e 3, Legge 431/1998 e art. 3 D.M. 16.1.2017)

L'ambito di applicazione del presente articolo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Imperia o di Sanremo in quanto sedi universitarie oppure dei Comuni limitrofi ai predetti di Imperia e Sanremo e riguarda i contratti di locazione aventi quale conduttore una persona

- che sia iscritta ad un corso di laurea o di formazione post laurea – quale, esemplificativamente e non tassativamente, master, dottorato, specializzazione, perfezionamento – tenuto nel Comune di Imperia oppure nel Comune di Sanremo,
- e che risieda in un Comune diverso da quelli di Imperia, Sanremo o limitrofi a questi ultimi.

I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno tre mesi prima. Tali contratti possono essere stipulati o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per diritto allo studio.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà pattuito dalle parti contraenti (eventualmente assistite, a loro richiesta, dalle organizzazioni di categoria stipulanti il presente accordo territoriale) con i criteri, le modalità ed all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui al precedente articolo 2 utilizzando i parametri di cui al presente accordo, ivi specificamente compresi quelli di cui all'allegato 1), avvalendosi della scheda di cui all'allegato 2). E' obbligatoria l'allegazione al contratto della suddetta scheda opportunamente compilata e firmata dalle parti contrattuali onde sia verificabile, anche ai fini del rilascio

dell'attestazione di cui all'ultimo comma del presente articolo, la rispondenza del canone di locazione pattuito al presente accordo territoriale.

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Il tipo di contratto da utilizzarsi per la redazione del contratto è esclusivamente quello di cui all'allegato C del D.M. 16.1.2017 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Atteso che, ai sensi dell'art. 4 Legge 431/1998 (come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della Legge n. 2/2002), l'utilizzo di tale tipo di contratto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 8 della stessa Legge 431/1998, non debbono essere apportate al relativo testo modifiche, aggiunte od interpolazioni, salva la facoltà di inserire integrazioni e/o precisazioni che non siano contrarie alla legge nello spazio appositamente previsto di seguito alla voce "Altre clausole" successiva all'art. 16 del tipo di contratto stesso.

Anche ai fini delle agevolazioni fiscali le parti, ove nella stipula dei contratti di cui al presente articolo esse non siano state assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, si muniranno dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stipulato a quello del presente accordo territoriale; tale attestazione è rilasciata, secondo i modelli alternativi di cui agli allegati 3) e 4), a cura e sotto la responsabilità anche solo di una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base degli elementi oggettivi indicati dalle parti contrattuali, sotto la loro responsabilità, nel contratto nonché nella scheda di cui all'allegato 2).

Il presente articolo alla luce di quanto previsto al relativo 1° comma si applica al Comune di Imperia.

Art. 5 Immobili storici

Per gli immobili catalogati ai sensi di legge quali immobili storici e per quelli catastalmente individuati nelle categorie A1, A8, A9 si stabilisce che il canone potrà essere aumentato del 15%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle altre fattispecie fin qui citate.

Art. 6 Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al D.M. 16.1.2017 ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento all'accordo locale registrato presso l'ufficio delle Entrate di Imperia il 30 dicembre 2000 al n° 12071.

Art. 7 Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16.1.2017 e dagli articoli 14 dei tipi di contratto costituenti gli allegati A, B e C di detto D.M. si applica quanto stabilito dal Regolamento costituito dall'allegato E del più volte richiamato D.M.

Art. 8 Compiti delle Organizzazioni firmatarie del presente Accordo Territoriale

Le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo Territoriale possono fornire alle parti contrattuali, ove queste lo richiedano, la loro assistenza.

Ciascuna Organizzazione firmataria rilascerà a propria cura e con assunzione di responsabilità, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente accordo, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Art. 9 Durata dei valori di fascia

Il presente accordo verrà depositato con le modalità di cui all'art. 7, comma 2, del D.M. 16.1.2017 presso la Segreteria generale del **Comune di Imperia** a cura di un rappresentante delle Organizzazioni firmatarie da esse appositamente delegato.

Relativamente alla zonizzazione ed alla determinazione dei canoni delle fasce di oscillazione meglio specificate all'art. 1 del presente accordo, tutte le Organizzazioni firmatarie si obbligano alla revisione ed aggiornamento trascorsi tre anni a far data dal deposito presso la segreteria comunale.

Il presente accordo resterà, comunque, in vigore fino al deposito presso la segreteria comunale dell'aggiornamento.

Eventuali adesioni al presente Accordo da parte di organizzazioni non firmatarie del medesimo saranno da considerarsi valide solo se, così come richiesto dall'ordinamento, tali organizzazioni siano rappresentative sul territorio e quando la sussistenza di tale requisito sia accertata con voto favorevole unanime delle associazioni firmatarie dello stesso Accordo.

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati:

Allegato 1): Tabella dei coefficienti parametrici con relative note;

Allegato 2): Scheda di calcolo contratto agevolato ai sensi dell'art. 2, III° comma, Legge 431/1998;

Allegato 3): Modello di attestazione di rispondenza;

Allegato 4): Modello di attestazione di rispondenza apponibile in calce al contratto prima della relativa registrazione;

Allegato 5): Modulo di richiesta dell'attestazione di rispondenza.

Letto, approvato e sottoscritto in Imperia il 10 dicembre 2019

APE CONFEDILIZIA Imperia in persona del presidente on. con delega Marco MAGAGLIO

APE CONFEDILIZIA Sanremo in persona del presidente pro tempore Pier Carlo CROCE

UPPI Imperia in persona del presidente *pro tempore* Annalisa CAMONITA

APPC Imperia in persona del presidente *pro tempore* Mario Donato

CONFABITARE Imperia in persona del presidente *pro tempore* Mario OZENDA

SICET-CISL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Guido Battistino FABIANO

SUNIA-CGIL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Armando DI MASI

FEDERCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Emanuela DOLMETTA

UNIAT-UIL in persona del segretario provinciale pro tempore Angelo BELAFATTI

ASSOCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Franco DEMORO