CITTA' DI PINEROLO
UFFICIO PROTOCOLLO
30 MAR 2015
VISTO DI ARRIVO

ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431 E DEL DECRETO MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 30.12.2002

depositato in data 30 marzo 2015

Allegati N° 0
7302HBDAZ00

c_g674 - Città di Pinerolo
001 - CITTA' DI PINEROLO
- REGISTRO UFFICIALE -
Prot. N° **0016283 - 30/03/2015 -**
INGRESSO
Classifiche: 02.01.03

Le seguenti organizzazioni:

- UPPI, in persona del responsabile rappresentante di zona geom. Edimo CERATO, con sede in Pinerolo – Via Trieste n.21 – Tel. 0121 78480;

- ANACI, in persona del responsabile rappresentante di zona P.E. Renzo MERCOL, con sede in Pinerolo – C.so Porporato n.2 – Tel. 0121 376272 fax 0121 372290

- CONFEDILIZIA, in persona del titolare della delegazione di Pinerolo, geom. Luca Griot, con sede in Pinerolo - Via Carlo Alberto n. 2 – Tel. 0121 75048

- SICET-CISL, in persona del responsabile rappresentante di zona sig. Adolfo AUDENINO, con sede in Pinerolo – Corso Torino n.18 – Tel. 0121 361611;

- SUNIA-CGIL, in persona del responsabile della CGIL di Pinerolo, sig. Fedele MANDARANO con sede in Pinerolo – Via Demo n. 6 – Tel. 0121 300820 e del Segretario Provinciale sig. Sergio CONTINI;

- UNIAT-UIL, in persona del responsabile rappresentante di zona sig, Salvatore FAZIO con sede in Pinerolo – Via Cravero n. 12 – Tel. 0121 70244 e del Segretario Regionale Domenico Paoli;

- A.S.P.P.I., associazione piccoli proprietari, in persona del responsabile provinciale Salvatore Mammoliti, con sede in via Piazzi 35 – 10129 Torino – Tel. 011 5097244.

Dato atto che l'Accordo è applicabile ad immobili ubicati nell'ambito territoriale del Comune di Pinerolo;

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Pinerolo delle Associazioni, Organizzazioni ed Enti operativi sul Territorio;

convengono quanto segue

CAPITOLO 1
(CONTRATTI AGEVOLATI - ART.2, COMMA 3, L.431/98 E ART. 1 D.M. 30.12.2002)

A) CIRCA LE AREE:

A-1) Si individuano le seguenti aree:
- area 1 Centro e Pregio
- area 2 Semicentro
- area 3 Periferia

aventi caratteristiche omogenee (per valori di mercato; dotazioni infrastrutturali; trasporti pubblici; verde pubblico; servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali eccetera; tipi edilizi), come meglio e più precisamente delimitate in elaborato cartografico che si allega quale parte integrante del presente (allegato 1).
Si precisa che si intendono facenti parte delle singole zone tutte le unità abitative con accesso sulle vie di confine.

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle Aree omogenee) per ognuna delle suddette aree, come individuate in cartografia (allegato 1), i valori massimi del canone, espressi in € mensili per ogni metro quadro utile convenzionale di cui al punto C), che potranno essere integrati con i valori % accreditati per ogni singolo elemento, come da tabelle riepilogative (Allegato 3) che si allegano come parte integrante al presente accordo.
Tali valori sono stati determinati, anche fatte - per quanto possa occorrere - le opportune valutazioni in merito:
- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;

- ai canoni di locazione in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità, su piazza, dei valori locativi;
- alla pubblicazione nella G.U. n° 40 del 18/02/2004 della deliberazione 13/11/2003 del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica avente ad oggetto " Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (legge 431/98, art.8)
- alle agevolazioni IMU ad oggi specificamente esistenti, a favore del locatore, introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del " secondo canale" (previsto all'art.2, comma 3, legge 431\98) come recepite dal Consiglio Comunale di Pinerolo con delibera n. 39 del 18 settembre 2012 e/o successive modificazioni .

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE CONVENZIONALE:

C-1) Per la determinazione dei metri quadri utili convenzionali si ritiene opportuno definirne il metodo di calcolo; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine le parti hanno concordato di calcolare i metri quadri utili convenzionali come segue:
- superficie fino a mq. 52,2:
  metri quadri effettivi (misurazioni nette da muri) + 25% dei metri quadri effettivi (fino a un massimo di mq. 60,00 convenzionali);
- superficie compresa tra mq. 52,21 e mq. 72:
  metri quadri effettivi (misurazioni nette da muri) + 15% dei metri quadri effettivi (fino a un massimo di mq. 72 convenzionali);
- superficie superiore a mq. 72,01:
  metri quadri effettivi (misurazioni nette da muri).
- i metri quadri di cui sopra potranno essere ulteriormente integrati con i valori % accreditati per ogni singolo elemento aggiuntivo, come da tabelle riepilogative (Allegato 3) che si allegano come parte integrante del presente accordo.
- ai metri quadri dell' alloggio, così determinati, verranno aggiunte le superfici relative a:
  a) autorimessa al 70%
  b) posto auto, terrazze, balconi, soffitte e cantina al 25%

C-2) Al fine della corretta determinazione dei metri quadri utili convenzionali si invitano le parti ad attenersi al prospetto di calcolo predisposto, per ogni singola zona, all'allegato 3, precisando che per ogni diversa applicazione del calcolo non potrà essere rilasciata la "certificazione di congruità"

C-3) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad allegare la planimetria dell'alloggio con relative quotazioni indicando espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili convenzionali attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per il singolo metro quadro utile convenzionale; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile convenzionale dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE ED I VALORI DEL CANONE:

D-1) convengono di prevedere che le parti contrattuali private, non possano stabilire durate contrattuali inferiori a quella fissata dalla legge (in tre anni, ex art. 2, comma 5, legge 431\98).

D2) convengono di prevedere che le parti contrattuali private possano altresì stabilire durate superiori a quelle determinate dalla legge – esclusivamente per il primo periodo – in tal caso i valori massimi determinati ai sensi dell'allegato 3 potranno, per ogni singola zona, essere maggiorati di € 0,10 per ogni anno di maggior durata. Si veda tabella All. 3b

E) CIRCA LE RIPARAZIONI:

E-1) convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione della tabella "oneri accessori" di cui al D.M. 30.12.2002 che si allega come parte integrante del presente (allegato 5). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo delle condotte e dei pozzi neri nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90%.

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato precisamente allegato A al D.M. 30.12.2002 e successive modifiche di legge

CAPITOLO 2
(CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI PREVISTI EX ART.5, COMMA 1, LEGGE 431/98 E DALL'ART. 2 DEL D.M. 30.12.2002)

Premesso:

1. che la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (in particolare l'art.5), come attuata dal D.M. 30.12.2002, pubblicato nel supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" n.85 dell'11 aprile 2003 (in particolare l'art.2), prevede:

- che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, abbiano durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi;
- che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:

A-1) individuano, anche considerato le particolari esigenze, gli usi e le consuetudini locali (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come da seguente elenco le varie fattispecie:

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio e/o convivenza;
- Matrimonio dei figli;
- Separazione propria o dei figli;
- Rientro dall'estero;
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Intende destinare l'immobile ad uso commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale.

A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- Trasferimento momentaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di

residenza;
- Assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;
- Per esigenze di ricerca e di studio;
- Separazione

A-4) Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

A-5) si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato C al D.M. 30.12.2002) e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M.. Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del D.L. n. 196 del 30 giugno 2003 e successivi aggiornamenti.

C) CIRCA LE AREE:

C-1) si richiamano integralmente le aree del capitolo 1, come da allegato 1.

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

D-1) si richiama integralmente quanto previsto al capitolo 1 e allegato 3, con i valori massimi previsti per ogni area con relative %.

D-2) convengono di determinare detti valori massimi del canone, esprimendoli in € mensili per ogni metro quadro utile convenzionale, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI :

E-1) richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "oneri accessori" (allegato 5) di cui al capitolo 1. In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo delle condotte e dei pozzi neri nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE CONVENZIONALE:

F-1) si richiama integralmente quando esposto alla lettera C) del capitolo 1.

CAPITOLO 3
(CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI O PARIFICATI PREVISTI EX ART.5, COMMI 2 E 3, LEGGE 431/98)

Premesso che:

1. Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali (secondo il disposto dell'art.3 comma 1 del D.M. 30.12.2002) devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede e che tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto a un corso di studi universitari in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

2. alle trattative sono stati invitati:

- l'ENTE REGIONALE per il DIRITTO allo STUDIO UNIVERSITARIO
con sede in Torino – Via Madama Cristina n.83
- l'UNIVERSITA' degli STUDI di TORINO
con sede in Torino – Via Verdi n.8

A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

A-1) convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato E al D.M. 30.12.2002), e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal D.M.. Lla parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti relativi alle iscrizioni al corso universitario del conduttore e/o dei conduttori.

B) CIRCA LE AREE:

B-1) si richiamano integralmente le aree del capitolo 1, come da allegato 1

C) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

C-1) si richiama integralmente quanto previsto al capitolo 1, con i valori massimi previsti per ogni area integrati con i valori % accreditati per ogni singolo elemento come da tabella riepilogativa (allegato 4) che si allega come parte integrante del presente accordo.

C-2) convengono di determinare detti valori massimi del canone, esprimendoli in € mensili per ogni metro quadro utile convenzionale, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

D) CIRCA LE RIPARAZIONI:

D-1) richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "oneri accessori" (allegato 5) di cui al capitolo 1. In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo delle condotte e dei pozzi neri nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE CONVENZIONALE:

E-1) si richiama integralmente quanto esposto alla lettera C) del capitolo 1.

CAPITOLO IV
CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente nella nostra città per scambi internazionali di cooperazione, per persone "segnalate dalla pubblica amministrazione" o per esigenze personali del/i proprietario/i dettate da insufficienza del reddito e/o da necessità di compagnia (possono anche essere previste le causali degli attuali transitori per l'inquilino), alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e delle utenze e servizi pubblici relativi all'unità locata.
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...)

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo ogni maggiorazione per i mq, anche in relazione all'arredamento.
La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Potrà essere stipulato un unico e solo contratto.
Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni coabitante in più oltre il primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.
I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi (ipotesi A) oppure da 6 a 18 mesi (ipotesi B), con possibilità di rinnovo.
Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Nel caso dell'ipotesi B) il conduttore avrà possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di due mesi da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di due mesi, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso sarà tenuto al pagamento, a titoli di penale, di due mensilità, oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.
Il Comune di Pinerolo, con propria delibera, s'impegna ad applicare a queste locazioni il tributo relativo alla prima casa di abitazione con le relative detrazioni previste.
Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
2 o 3 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.
(Schema di contratto tipo in Allegato n. 4)

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI

Le pari convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a studenti frequentanti l'università o corsi di specializzazione post-universitari o programmi europei per l'istruzione o scambi internazionali, alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili, le utenze ed i servizi pubblici relativi all'unità locata.

- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo ed al 50% quelli condivisi, escludendo la maggiorazione prevista per i mq e per il mobilio. Per questo tipo di locazione sarà considerato un elemento utile al calcolo del canone la presenza del collegamento ad internet.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Il contratto sarà uno e unico e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni inquilino in più oltre al primo.

Il contratto potrà avere una durata da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo automatico.

Le parti potranno disdettare il contratto con un preavviso di un mese da esercitarsi con l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di 15 giorni, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento a titolo di penale dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Il Comune di Pinerolo con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU in quanto abitata anche dal locatore.

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
2 o 3 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei

proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.
(Allegato 5 Schema di contratto)

NOTIZIE AGGIUNTIVE

LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE

Convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, da due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, da un terzo – che svolgerà funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.
Le conclusioni addivenute quale verbale conciliativo a firma delle due parti e del Presidente della commissione assumono il valore di atto transattivo valido sino al termine della locazione –
Le domande di conciliazioni non verranno prese in considerazione qualora siano poste solo da una delle due parti; in tal caso l'interessato deve procedere secondo le disposizioni ex D.LGs 28/010 e segg. mediazione obbligatoria

ACCORDI CON ALTRI ENTI

Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc.. i canoni sono definiti, all'interno dei valori massimi previsti per le aree omogenee individuate con il presente accordo, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi territoriali.
Per gli enti previdenziali pubblici, si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo n°104/96: i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le

organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi territoriali.
Gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.
Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori massimi esprimendoli in €/mq utile o convenzionale, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzione ordinaria e straordinaria, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

REVISIONE ACCORDO

Il presente accordo sostituisce il precedente sottoscritto in data 28 giugno 2007 e resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione nei casi in cui:
- intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione;
- o quando lo si ritenga necessario.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

Le Associazioni firmatarie del presente accordo con la sottoscrizione della certificazione di congruità necessaria (vedi allegato 6) convalidano il contratto e si dichiarano garanti circa la correttezza del calcolo del canone in ragione dei mq dichiarati dalla proprietà.

Le parti convengono che eventuali canoni di locazione complessivamente inferiori ai valori determinati in applicazione del presente accordo, purché concordati ai sensi degli artt. 2 comma 3, 5 comma 1, 5 commi 2 e 3 della legge 431/98 produrranno gli effetti previsti dalla richiamata L.431/98. A tal fine impegnano il Comune di Pinerolo a garantire anche a tali contratti le agevolazioni IMU previste dalla delibera del Consiglio Comunale n° n. 39 del 18 settembre 2012 e successive modificazioni
Il canone non potrà essere inferiore del 50% del valore determinato ai sensi del presente accordo.
Il contratto non è cedibile se non nei casi previsti dalla legge.
Le Associazioni firmatarie si impegnano a stipulare contratti in modo corretto nel rispetto del patto e delle leggi.

Per poter beneficiare dell'aliquota agevolata IMU, approvata dal consiglio comunale, dovrà essere presentata entro la data stabilita per il versamento a saldo dell'imposta, dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 su modulo predisposto dall'ufficio tributi, con la quale si certifica il possesso dei requisiti richiesti. La presentazione di tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni di imposta successivi, a meno che non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

NORMA TRANSITORIA

I contratti stipulati ai sensi dell'Accordo Territoriale del 28 giugno 2007, attualmente in corso, resteranno in vigore con i canoni cordati fino alla naturale scadenza dei 5 anni (3+2) dopodiché dovranno essere rinnovati con l'applicazione dei nuovi parametri.

PRECISAZIONI

EDILIZIA CONVENZIONATA E SOVVENZIONATA

Le unità abitative per le quali è in vigore una convenzione che preveda la determinazione del canone da parte del Comune potranno avvalersi del presente accordo territoriale qualora il canone risulti pari o inferiore a quello definibile dal presente accordo.

ALLOGGI CON METRATURA SUPERIORE A 120 METRI QUADRI

Per gli alloggi la cui superficie convenzionale comprese le maggiorazioni % , l'autorimessa (70%) posto auto, balconi, terrazza, soffitte e cantina (25%) sia superiore ai 120 metri quadri il canone sarà determinato esclusivamente sulla base dei mq. reali.

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

1) cartografia con individuazione delle aree omogenee;
2) domanda di conciliazione;
3) tabella riepilogativa (per ogni area) dei valori massimi dei canoni, espressi in € per ogni metro quadro utile; (allegati 3; 3b, tabella tipo per calcolo)
4) tabella ripartizione oneri accessori;
5) certificazione di congruità;
6) deliberazione del consiglio comunale n. 39 del 18 settembre 2012;

7) deliberazione C.I.P.E. del 13 novembre 2003;
8) Contratto tipo (allegato A al D.M. 30.12.2002);
9) Contratto tipo per contratti transitori (allegato C al D.M. 30.12.2002);
10) Contratto tipo per studenti universitari (allegato E al D.M. 30.12.2002).
11) Contratto tipo per contratti transitori per la locazione parziale di appartamento.

DICHIARAZIONE DELLE PARTI

Le organizzazioni firmatarie sottolineano di aver raggiunto il presente accordo sulla base di un' attenta valutazione dell'attuale situazione di crisi economica ed occupazionale che ha colpito in modo particolare le fasce più deboli della società.

Ritengono che il tema della casa unitamente al prezzo degli affitti siano elementi determinanti per un cambiamento di tendenza ed in tal senso hanno operato per il contenimento dei canoni di affitto attraverso una tangibile riduzione dei valori al mtq. previsti dall'accordo del 28 giugno 2007.

Apprezzano la collaborazione dell'Assessore ai Servizi Sociali espressa con la fattiva partecipazione agli incontri e con la disponibilità alla revisione delle aliquote IMU.

Ribadiscono l'importanza dell'accordo ed impegnano il Comune di Pinerolo affinché si faccia parte attiva nella pubblicizzazione dell' iniziativa e recepisca con apposita delibera le agevolazioni fiscali previste dall'accordo stesso, in particolar modo la riduzione dell'IMU dall'attuale 0,57 % al 0,48%.

Letto, confermato e sottoscritto in Pinerolo il giorno

L'ASPPI IN PERSONA DEL SEGRETARIO PROVINCIALE NON SOTTOSCRIVE L'ACCORDO SULLA LOCAZIONE PARZIALE FINO A QUANDO SUSSISTE LA PENALITA' AL LOCATORE

All. 6

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI PREVISTI ALL'ACCORDO TERRITORIALE 2015

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data..... tra il locatore sig.....e il conduttore sig..... secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale firmato a Pinerolo in data 30.03.2015 che richiama la legge 431 del 9 dicembre 1998 e il decreto del ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 30 dicembre 2002, l'associazione della proprietà.....e l'associazione sindacale degli inquilini .....dichiarano che il canone di locazione pattuito rientra nei parametri previsti dall'accordo territoriale depositato presso il Comune di Pinerolo in data 30.03.2015

IL LOCATOREIL CONDUTTORE

.....

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ ASSOCIAZIONE INQUILINI

.....