

**ACCORDO TERRITORIALE PER LA DEFINIZIONE DI CANONI CONCORDATI PER  
LE LOCAZIONI COMMERCIALI NEL COMUNE DELL'AQUILA, AREE CENTRO  
STORICO E CENTRI STORICI DELLE FRAZIONI**

**L'AQUILA 9 MAGGIO 2017 PRESSO LA CASA COMUNALE**

Premesso

1. che la città dell'Aquila dopo il sisma del 2009 ha la necessità e l'urgenza di riprendere una normalità economica e sociale, che consenta alla collettività di conquistare la visione di un futuro possibile;
2. che nei centri storici della città e delle sue frazioni procede la ricostruzione architettonica, grazie al contributo pubblico, restituendo ai proprietari immobili restaurati, ove non ricostruiti, nuovi e sicuri;
3. che però lo stato attuale della stessa non consente ancora il totale rientro di abitanti e attività produttive, e che quindi la città vive una condizione di “spopolamento” del Centro Storico;
4. che i proprietari immobiliari dopo ben 8 anni possono cominciare a far conto sulla economia derivante dalla utilizzazione di detti immobili;
5. che la Regione Abruzzo ha predisposto, solo per i comuni del Cratere Sismico 2009, un Bando di Finanziamento per favorire il rientro nei centri storici di attività produttive, commerciali, artigianali e liberi professionisti, Bando per il quale è già possibile presentare domande di finanziamento, e che detto Bando prevede all'art. 19 fra i “criteri di valutazione e premialità” ai fini della formazione delle graduatorie, al punto 9, “l'aderenza agli eventuali accordi stipulati tra associazioni di proprietari/inquilini in relazione ai canoni di locazione dei locali” (Linee A, B e C), con assegnazioni di 5 punti;
6. che i proprietari immobiliari del Comune dell'Aquila assumono responsabilmente la richiesta del Comune dell'Aquila e della Regione Abruzzo di consentire un più facile rientro delle attività produttive e studi professionali, adeguando pro tempore e sperimentalmente i canoni di locazione alla eccezionale situazione nella quale la città si trova. Atteggiamento responsabile che riconosce appieno le già richiamate difficoltà cui andranno incontro gli esercizi commerciali e artigianali e gli studi professionali per almeno altri 4/5 anni, quanto a disagi, interruzioni di utenze e forniture, impraticabilità di strade e parcheggi limitrofi alle sedi scelte, considerando che in nessuna zona della città oggi sono stati ultimati tutti i lavori di ricostruzione;
7. che, per tutto quanto sopra, ed in considerazione della urgenza ad affrontare la situazione, dato che la scadenza del Bando di Finanziamento per la prima annualità è fissata per il prossimo 25 giugno 2017, è indispensabile stipulare un Accordo Territoriale sperimentale valido sul territorio del Comune dell'Aquila;
8. che non esistono precedenti utilizzabili per attivare un accordo territoriale che riguardi canoni concordati per le locazioni commerciali;
9. che comunque detti accordi, in analogia con gli accordi territoriali abitativi, devono riportare una individuazione di Zone commerciali, una indicazione di prezzo minimo e massimo e un elenco di qualità per predisporre delle fasce di riferimento, oltre che una proposta di contratto tipo che preveda, come già da alcuni sperimentato ed attuato, una progressione in crescita degli importi delle locazioni, che consenta ai conduttori un alleggerimento in fase di avviamento dell'attività, assorbendo anche il rischio di chiusure improvvise per lavori.

Tutto ciò premesso e richiamato le Organizzazioni della Proprietà Edilizia (in rappresentanza dei locatori) e delle Attività Produttive e gli Ordini Professionali (in rappresentanza dei conduttori), avendo acquisito la determinazione a stipulare l'accordo e tutte le informazioni necessarie e sufficienti per il buon fine dello stesso, concordano quanto appresso indicato:

#### 1) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

al fine di stabilire i valori di partenza, limitando l'attenzione al Centro Storico e alle Frazioni, è stata predisposta una zonizzazione di aree omogenee commercialmente differenti e di diverso valore economico.

Le parti hanno individuato 4 zone commerciali per la Città dell'Aquila e due Zone per le Frazioni, riportate nella Tabella Allegato 1;

#### 2) IDENTIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI

in base alle previsioni del Bando di Finanziamento ai fini del presente Accordo Territoriale le parti individuano le seguenti delle tipologie commerciali :  
commercio, artigianato, studi professionali e partite IVA;

#### 3) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEL CANONE

le parti convengono di determinare per ciascuna delle aree identificate, come da art. 1, riportate nella Tabella Allegato 1, relativamente a ciascuna tipologia commerciale, così come identificata all'art. 2, i livelli **massimi** di prezzo.

Le parti convengono altresì di identificare le fasce in base ai mq utili identificando in Fascia A gli immobili con superficie superiore a mq 100, in Fascia B quelli con superficie fra 50 e 100 mq e in Fascia C i locali con dimensione fino a 50 mq.

Si convengono inoltre le caratteristiche qualitative degli immobili che contribuiscono a determinare il prezzo come riportato negli Elenchi Allegato 2 e 3;

#### 4) IL CONTRATTO TIPO

le parti convengono che la formulazione del contratto di locazione debba seguire le indicazioni inserite nel contratto - tipo allegato, che prevede una progressione temporale nei 6 anni per l'applicazione dei prezzi stimati, con raggiungimento al sesto anno dell'importo di canone previsto dalla Tabella Allegato 1 per la fascia e la attività produttiva di riferimento.

La ratio di tale contratto si rinviene nella "collaborazione" attiva da parte dei proprietari immobiliari ad un avviamento dell'attività, necessario per i motivi richiamati nelle premesse.

Tale collaborazione si sostanzia:

- a) in una definizione dei prezzi di riferimento (il prezzo finale indicato) basato sui livelli ante – sisma, riportati nelle rilevazioni OMI del 1° semestre 2009;
- b) nella clausola di riduzione del prezzo fissato al 60% per il primo anno, con una progressione di crescita graduale, che porti solo al sesto anno di locazione all'applicazione del prezzo pieno;
- c) nella rinuncia all'aggiornamento ISTAT fino al sesto anno di locazione;
- d) nella previsione di una Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica composta da appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo.

Gli allegati al presente accordo devono essere parte integrante dei contratti concordati.

#### 5) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO

Nell'ambito del presente accordo, in assenza di qualsiasi possibile previsione di premio per i proprietari immobiliari derivante da norme statali o relativo a diminuzioni impositive, è sembrato opportuno aggiungere delle richieste e prescrizioni per il Comune dell'Aquila, che consentano di sollecitare l'adesione agli accordi da parte dei proprietari, utilizzando incentivi, disincentivi e premialità:

- dando atto che il Comune ha già di fatto attivato una politica che disincentiva i locali non locati, attraverso l'applicazione di aliquote massime di tassazione;
- dando atto che il Comune ha già utilmente previsto una azione di studio e pianificazione dei parcheggi e zone di sosta temporanea, attivando contemporaneamente le previsioni del PUM verso la pedonalizzazione del Centro Storico cittadino;
- il Comune dell'Aquila, aderendo agli accordi, si impegna:

- a comunicare in dettaglio e tempestivamente il "piano parcheggi" da includere negli accordi al fine anche della determinazione delle Zone;
- a predisporre dal prossimo Bilancio 2018, in analogia con la normativa nazionale relativa ai canoni concordati abitativi, la previsione della riduzione della base imponibile IMU e TASI al 75% per i proprietari che sottoscrivono contratti in aderenza al presente accordo;
- a predisporre dal prossimo Bilancio 2018 l'applicazione di aliquote IMU e TASI più basse per i proprietari che sottoscrivono contratti in aderenza al presente accordo;
- a prevedere dal prossimo Bilancio 2018 una riduzione della tassazione comunale su insegne e targhe;
- a predisporre le azioni necessarie e la modulistica per poter usufruire delle previste aliquote ridotte;
- ad attivare importanti azioni indirizzate al decoro urbano, attraverso: posizionamento di cestini per i rifiuti; pulizia delle strade; illuminazione; informazione corretta ed attuale che porti alla rimozione dei cartelli ante sisma ancora presenti; attento controllo come da normativa su targhe e insegne; specifiche azioni per la prevenzione di atti di vandalismo.

Inoltre, con la collaborazione degli esercenti attività commerciali e dei proprietari immobiliari, il Comune dell'Aquila si impegna a predisporre sollecitamente percorsi partecipativi per definire un "piano del commercio" condiviso, anche attraverso la differenziazione delle attività presenti nelle strade, evitando ulteriori concentrazioni di locali notturni, ed individuando zone importanti da riservare ad attività artigianali ed artistiche di pregio.

Le parti convengono inoltre sulla necessità di procedere speditamente verso la pedonalizzazione del Centro Storico, per rendere l'area più accogliente e più favorevole allo sviluppo virtuoso della città e della sua economia quotidiana.

Detto accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro accordo, con revisione ove occorra dei canoni stabiliti nella tabella A.

Si conviene di istituire un Osservatorio Locale delle locazioni commerciali, il cui comitato di indirizzo e controllo sarà composto dalle Organizzazioni della Proprietà e delle Attività Produttive ed Ordini Professionali, Osservatorio che effettuerà il monitoraggio e l'analisi degli andamenti e degli effetti dell'accordo.

I contratti di locazione relativi al presente accordo potranno essere stipulati anche autonomamente dalle parti, ma ai fini del Bando di Finanziamento saranno validati da una delle Associazioni della Proprietà Edilizia presenti sul territorio che hanno sottoscritto il presente accordo.

Al fine di non penalizzare quanti hanno già anticipato il rientro nelle Zone individuate dalla Tabella Allegato 1 senza tutele, ma soprattutto per non penalizzare i proprietari che abbiano praticato prezzi ribassati spontaneamente, i contratti in essere alla data della sottoscrizione dell'accordo, riceveranno la validazione necessaria ad acquisire il punteggio previsto dal bando laddove si riscontri un importo aderente alle ipotesi indicate nella Tabella Allegato 1, a prescindere dalla forma del contratto.

Il presente accordo si compone di n. 4 pagine

L'Aquila, 9 maggio 2017

Si allegano come parte integrante il presente accordo territoriale:

- 1) Tabella A - Zone commerciali e Fasce di canoni
- 2) Allegati B e C - Elementi qualitativi in dotazione agli immobili
- 3) Allegato D - Contratto tipo

Leggono, confermano e sottoscrivono:

**Le Organizzazioni della Proprietà Edilizia:**

CONFABITARE L'AQUILA – con sede in L'Aquila, Via dei Giardini, 16

CONFEDILIZIA – con sede in L'Aquila,

FEDERPROPRIETA' – con sede in L'Aquila, Via U. Piccinini

U.P.P.I – con sede in L'Aquila, Via Strinella

**Le Organizzazioni delle Attività Produttive:**

APIMPRESE

Confindustria

CNA

CONFARTIGIANATO

CONFCOMMERCIO

---

**Gli Ordini Professionali Provinciali:**

Ordine degli Architetti

Ordine degli Avvocati

Ordine dei Consulenti del Lavoro

Ordine dei Dottori Commercialisti

Ordine degli Ingegneri

Ordine dei Medici

Ordine dei Tributaristi

Il Sindaco dell'Aquila