

**COMUNE DI BRA**

13 FEB. 2006

Prot. n. 3981

Cat.      Classe CS Fasc.     

Ill.mo SINDACO  
Comune di Bra.  
Dr. Camillo SCIMONE

Dirigente Ripartizione Finanziaria  
Dr. Gerardo ROBALDO

OGGETTO: ACCORDO TERRITORIALE IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 dicembre 1998 N. 431 e del  
DECRETO MINISTERO LL.PP. 30 dicembre 2002.

Si trasmette l'accordo territoriale di cui all'oggetto siglato in data odierna per il seguito di competenza.

Cordiali saluti.

Bra 13.12.2006

APPC

ASPPI

CONFEDILIZI

FEDERCASA

UPPI

E

SICET

SUNIA

UNIAT

# ACCORDO TERRITORIALE

Comune di Bra

in attuazione delle Legge 9 dicembre 1998 n° 431

e del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 30 Dicembre 2002

---

Fra le seguenti organizzazioni:

A.P.P.C. in persona del Presidente Maurizio DONETTI

A.S.P.P.I. in persona del Presidente Rag. Teresio LAMBERTI

CONFEDILIZIA in persona del Presidente dott. Monica SOAVE

FEDERCASA in persona del Presidente Fiorenzo BOSIO

U.P.P.I. in persona del Presidente Rag. Vincenzo VALENZA

e

SICET in persona del Segretario Rinaldo OLOCCO

SUNIA in persona del Segretario Francesco OCCELLI

UNIAT in persona del Segretario Valter MUSSO

or

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Bra di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul territorio; accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali;

esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 30/12/2002

si conviene e si stipula quanto segue:

### CONTRATTI AGEVOLATI

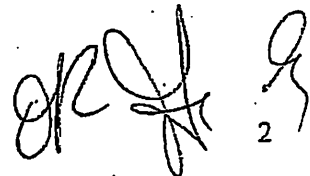
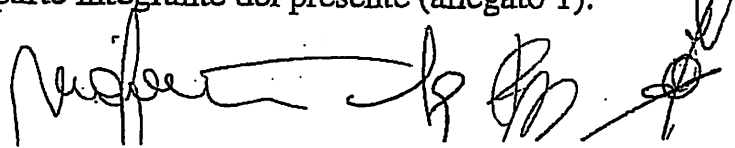
(art. 2, comma 3, L. 431/1998 e art. 1 D.M. 30/12/02)

#### A) CIRCA LE AREE:

si individuano le seguenti aree:

- Area " A " Concentrico ( microzone 1 - 4 - 8 )
- Area " B " oltre Ferrovia ( microzone 4 - 5 )
- Area " C " Periferica ( microzone 4 - 5 - 7 )
- Area " D " Frazioni ( microzone 2 - 3 - 4 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 )

Aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, tipi edilizi, come meglio delimitare in elaborato cartografico che si allega come parte integrante del presente (allegato 1).



*B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:*

B1) convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia i valori minimi e massimi del canone espressi in € mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative che si allegano come parte integrante del presente (allegato 2). Tali valori sono stati determinati fatte le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale esistenti su piazza;
- alle agevolazioni fiscali ad oggi specificatamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendono ricorrere alla contrattazione prevista nell'art. 2 comma 3 Legge 431/98.

B2) convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente: l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta scritta.

17

Mapee B  
AS  
OK  
Y  
A

B3) convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in € a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi criteri negli usi locali su piazza. I suddetti valori minimi potranno essere variati utilizzando i parametri rettificativi (allegato 3). Il canone risultante non potrà essere in ogni caso né inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo della fascia di oscillazione.

Con l'assistenza di una Associazione Sindacale dei Proprietari ed un' Associazione Sindacale degli Inquilini, in casi di particolari pregi e/o difetti, vetustà dell'alloggio, durata del contratto, motivazioni sociali ecc... , sentite le ragioni personali del proprietario e dell'inquilino potranno variare, indipendentemente dai parametri rettificativi di cui all'allegato n° 3, l'ammontare del valore del canone a metro quadro utile pari al valore minimo e/o massimo previsto dalla fascia per le singole microzone come previsto dall'allegato n° 2.

### *C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE*

C1) si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile. A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni come previsto dal Art. 13 legge 392/78. Alla superficie di cui al punto a) dell'art.10 13 della Legge 392/78 si applicano i seguenti coefficienti:

- 1) 1,40 per l'utilità immobiliare inferiore a mq. 46, con un limite massimo di mq. 60;
- 2) 1,20 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 47 e mq. 70 con i seguenti limiti:



minimo mq. 60 – massimo mq. 75

3) 1 per l'utilità immobiliare di superficie compresa tra i mq. 70 e mq. 120, con un limite minimo di mq. 75;

4) 0,90 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 120 con limite minimo di mq. 120.

Al 50% i metri relativi alle autorimesse singole, al 20% i metri relativi al posto auto in autorimessa di uso comune, al 25% i metri relativi alle cantine, ai balconi e terrazze ed altri accessori, al 15% i metri relativi alla superfici adibita ad orto o cortile esclusivo. Le misurazioni si intendono al netto dei muri perimetrali.

C2) si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto, nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile difforme in più o in meno del 5% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

#### D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE..

D1) convengono di prevedere che le parti contrattuali

possano stabilire durate contrattuali superiore a quella fissata dalla legge (ex art. 2 comma 5 Legge 431/1998)..

*CIRCA LE RIPARTIZIONI ED ONERI ACCESSORI.*

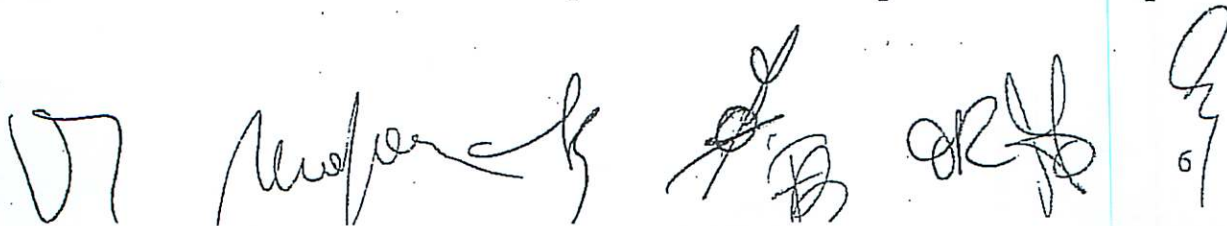
E1) convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione delle tabelle degli oneri accessori previste dal D.M. come da allegato n° 5

*E) CIRCA IL CONTRATTO TIPO.*

F1) i contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il tipo contratto tipo previsti ed allegati al D.M. 30 dicembre 2002 (allegati A - C - E).

*LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA*

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 sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quando a 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, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra



designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'Autorità Giudiziaria.

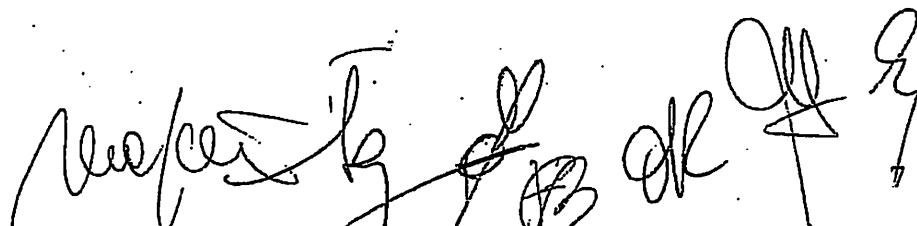
In caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, al quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

#### *REVISIONE DELL'ACCORDO*

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale, e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/1998 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni del mercato locale delle locazioni o quando le si ritenga necessario.

Le parti si incontreranno ogni anno per una verifica dell'applicazione dell'accordo ed eventuali modifiche delle fasce.

07



The bottom of the document features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large '07'. To its right, there are several cursive signatures, including one that appears to be 'M. P.' and another that looks like 'B. R.'. There are also some initials and a small mark resembling a '9' at the end of the line.



## REVISIONE DEI CANONI

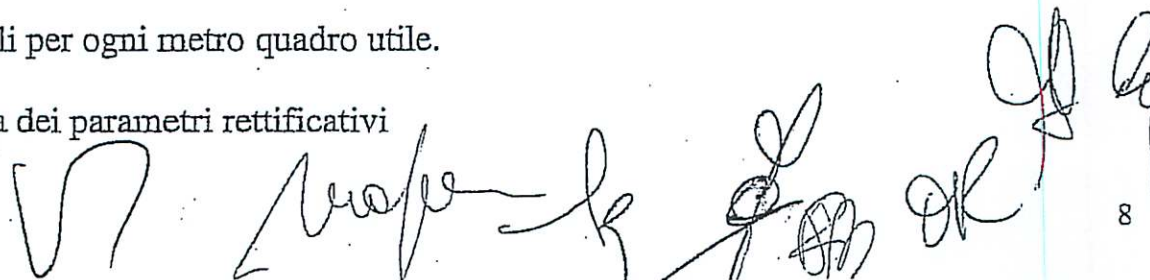
Le Associazioni firmatarie del presente accordo territoriale convengono che nel caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo, su iniziativa anche soltanto di una delle parti, le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo, trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

## ATTESTAZIONE DEI PARAMETRI

Le Associazioni firmatarie del presente accordo territoriale sottoscriveranno attestazioni di congruità dei contratti di locazione, sia per quanto riguarda la fruizione dell'aliquota ICI ridotta, sia per il visto di conformità dei CAF relativamente agli sgravi fiscali IRPEF previsti dalla legge 431/1998 (allegato 6).

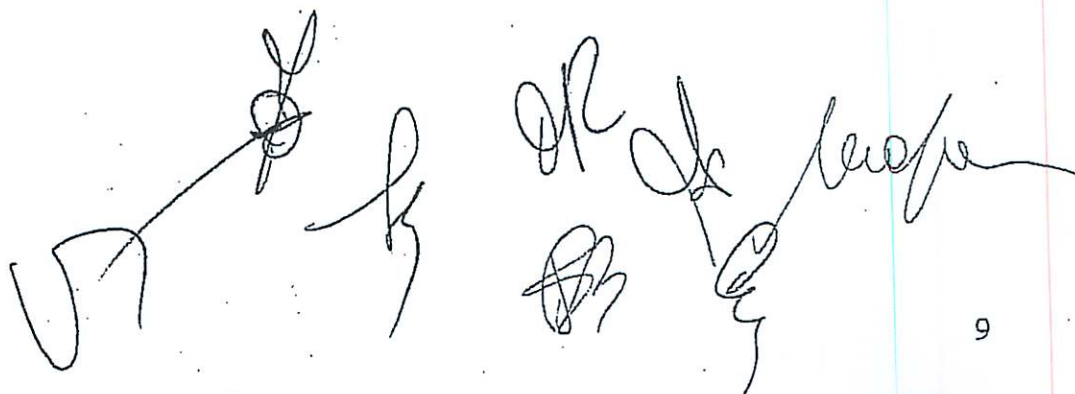
Si allegano, come parte integrante accordo territoriale:

- 1) cartografia con individuazione delle aree omogenee
- 2) tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile.
- 3) tabella dei parametri rettificativi



Handwritten signatures of the signatories, including a large 'V' and several cursive signatures.

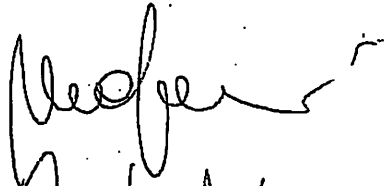
- 4) fac-simile domanda di conciliazione
  - 5) tabella oneri accessori: ripartizione fra locatore e conduttore
  - 6) attestazione di applicazione dei parametri
  - 7) copia della direttiva di indirizzo da parte del Comune relativo all'abbattimento dell'ICI per i contratti di cui al presente accordo
- A) contratto - tipo
  - B) contratto - tipo per usi transitori
  - C) contratto - tipo per studenti universitari



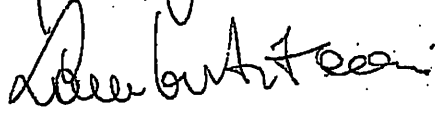
Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Bra, 13 febbraio 2006

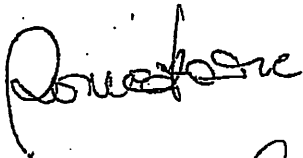
Per APPC:



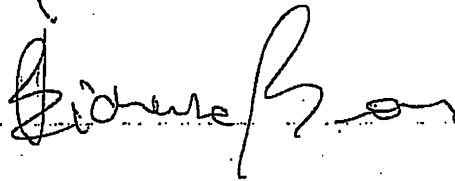
Per ASPPI:



Per CONFEDILIZIA:



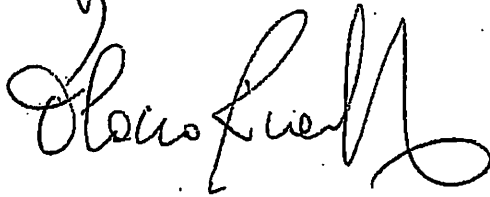
Per FEDERCASA:



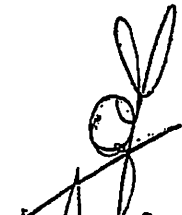
Per l'UPPI:



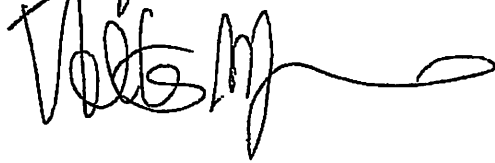
Per il SICET:

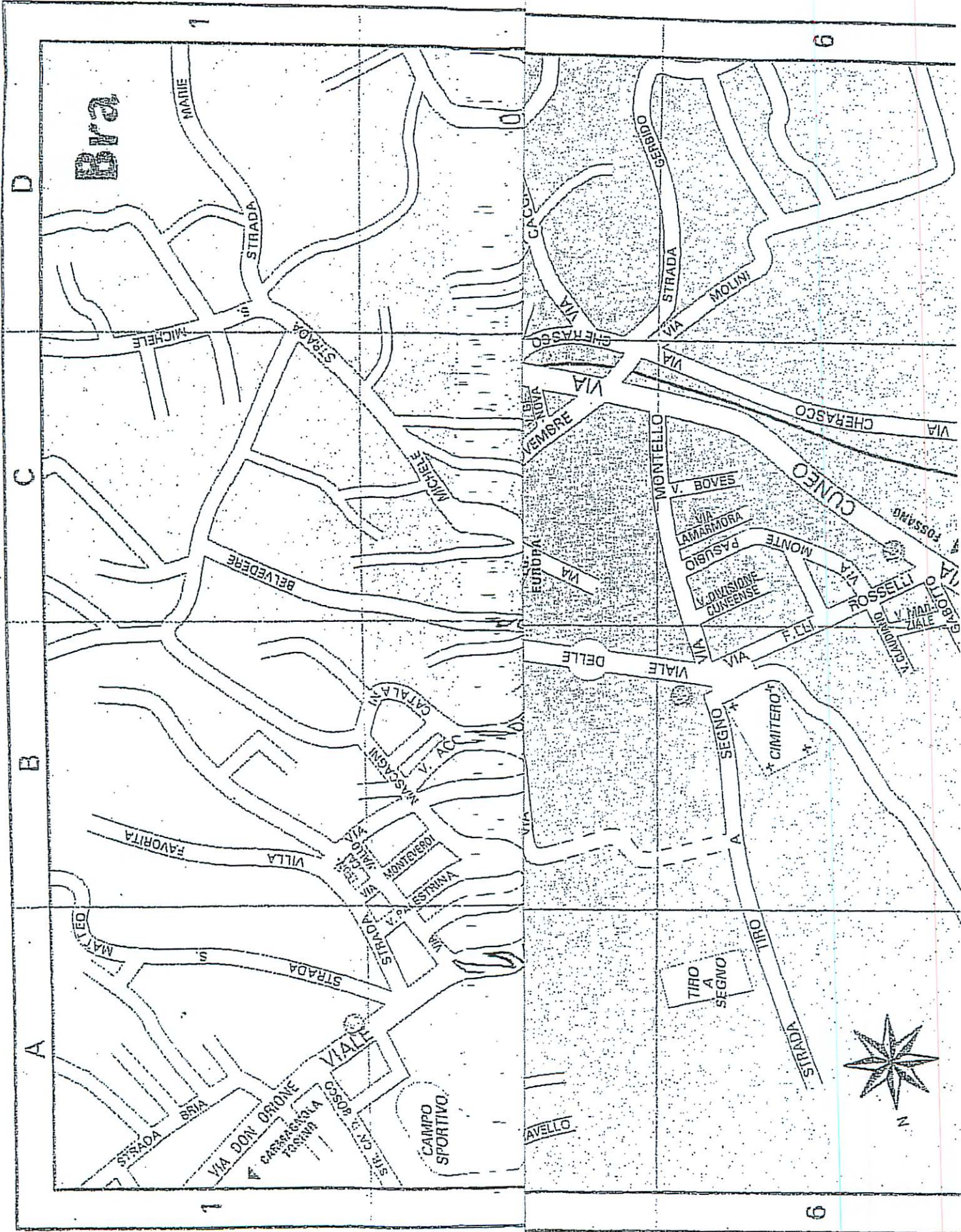


Per il SUNIA:



Per l'UNLAT:





Bra

MATIE

STRADA

MICHELE

STRADA

CACTO

VIA

GERBIO

STRADA

VIA

MOLINI

VIA

GHERASSO

VIA

CUNEO

VIA

BOVES

VIA

LAMARMORA

VIA

PASUBIO

VIA

DIVISIONE CUNEO

VIA

ROSSI

VIA

F.lli

VIA

CIMITERO

VIA

EUMBRE

VIA

EUTRPA

VIA

STRADA

VIA

VIALE

DELLE

STRADA

TIRO A SEGNO

AVELLO

VIA

CATALAN

VIA

V. ACC

VIA

MONTEPES

VIA

VANESSA

VIA

STRADA

VIA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA

STRADA



N

D

C

B

A

1

6

1

6

ALLEGATO 2

VALORI			
MICROZONE	1) fascia minima da applicare con parametri €/mq	2) fascia di oscillazione	3) fascia massima da applicare con parametri €/mq
Area " A " Concentrico ( microzone 1 - 4 - 8 )	€ 2,20	€ 2,20	€ 4,40
Area " B " Oltre:ferrovia ( microzone 4 - 5 )	€ 1,80	€ 1,80	€ 3,60
Area " C " Periferica ( microzone 4 - 5 - 7 )	€ 2,00	€ 2,00	€ 4,00
Area " D " Frazione ( microzone 2 - 3 - 4 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 )	€ 1,50	€ 1,50	€ 3,00

*Handwritten signatures and initials:*  
 A large signature, possibly "Mogherini", is written across the top right. To its left, there are several other initials and signatures, including "FR" and "L".

*Handwritten mark:*  
 A large handwritten number "1" is located at the bottom right of the page.

PARAMETRI RETTIFICATIVI  
Da applicarsi percentualmente al valore  
Della fascia di oscillazione

AUTORIMESSA	15 %
POSTO AUTO	5 %
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	10 %
RISCALDAMENTO AUTONOMO - ulteriore	15 %
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	10 %
DOPPI VETRI	10 %
ALLACCIAMENTO ALLA RETE DEL GAS	5 %
CANTINA	10 %
SOLAIO	5 %
ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10 %
VERDE PRIVATO O COMUNE	5 %
RISCALDAMENTO ASSENTE	- 20 %

- ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO (tutti i locali arredati provvisti delle suppellettili essenziali): canone parametrato maggiorato del 30%.
- ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO (almeno cucina e camera da letto arredata): canone parametrato maggiorato del 15%.

Handwritten signature and stamp. The signature is written in cursive and appears to be 'V. S. ...'. To the right of the signature is a circular stamp with some illegible text inside.

## DOMANDA DI CONCILIAZIONE

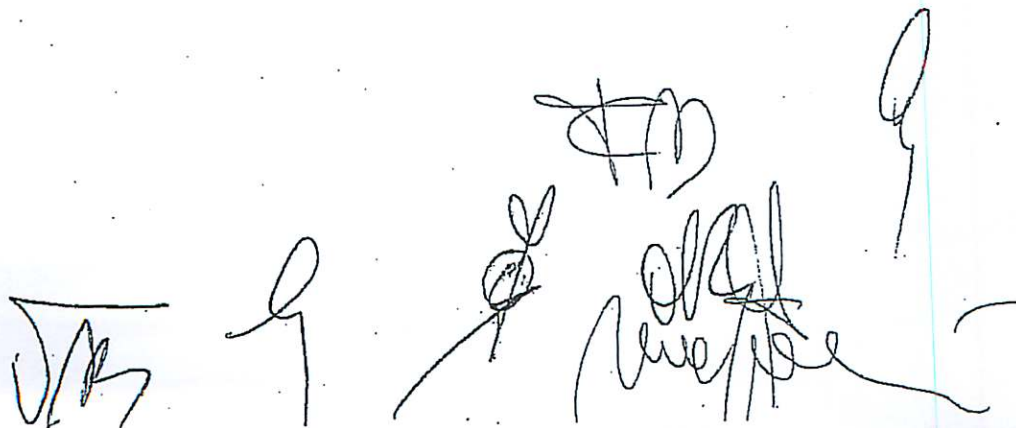
Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti attraverso la propria Associazione.

L'istanza deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'Associazione di cui dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la commissione di conciliazione.

L'istanza dovrà essere spedita tramite raccomandata RR all'altra parte. Quest'ultima, qualora sia disponibile ad accettare il tentativo di conciliazione, dovrà far conoscere all'altra parte entro 10 giorni l'Associazione da cui intende farsi rappresentare. La prima riunione della commissione di conciliazione sarà convocata entro i dieci giorni successivi e le parti decideranno la sede che sarà, di norma, alternativamente presso le sedi delle associazioni di proprietà e dell'inquilinato firmatarie il presente accordo territoriale.

I rappresentanti delle associazioni incaricati si riuniranno il giorno stabilito alla presenza delle parti. Esaminato il contenzioso, aggiungeranno, se del caso, la seduta per l'esame di eventuali perizie e per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione ha buon esito, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti che ha natura di scrittura privata. Dal verbale di conciliazione è fornita copia alle parti.



The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'JMS', a single vertical line, a signature with a circular flourish, a signature that looks like 'M. M.', and a long, sweeping signature that ends in a horizontal line.