

COMUNE DI VALENZA
Prot. 20190012124
Data 21-06-2019 ARRIVO
Classificazione 14.0.0
2 8 1 9 0 6 1 2 1 2 4 0

COMUNE DI VALENZA
Ufficio PROTOCOLLO E ARCHIVIO
Ricevuto in data
21 GIU. 2019



**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI VALENZA**

*in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del decreto 16 gennaio 2017
del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti
di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze*

Fra le seguenti Organizzazioni della proprietà:

- APPC in persona di **Franco REPETTO**
- ~~CONFABITARE in persona di Paola ZACCHETTI~~
- ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA - CONFEDILIZIA in persona di **Franco STRADELLA**
- UPPI in persona di **Matteo POZZI**

e le seguenti Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

- SUNIA in persona di **Bruno PASERO**
- SICET in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**
- UNIAT in persona di **Arturo TOSON**

si conviene e si stipula che

Col presente accordo le Parti ritengono necessario individuare criteri e condizioni contrattuali che tengano conto dell'attuale specificità del mercato delle locazioni nel Comune di Valenza e nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge.

Le Parti si propongono di favorire l'ampliamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.

Le Parti auspicano altresì che l'Amministrazione Comunale di Valenza favorisca e diffonda l'utilizzo della presente tipologia contrattuale introducendo aliquote IMU ridotte.

Le associazioni firmatarie ritengono importanti i seguenti strumenti a sostegno della contrattazione:

- 1) Aliquote IMU ridotte per contratti a canone concordato deliberate dal Comune;
- 2) Cedolare secca ed agevolazioni fiscali;
- 3) Fondo Sostegno alla Locazione (art. 11 Legge 431/98);
- 4) Fondo per la morosità incolpevole FIMI;
- 5) Agenzia sociale per la locazione ASLO (promuove la sostenibilità dei canoni di locazione attraverso l'utilizzo del presente Accordo Territoriale. Inoltre agevola l'incontro tra domanda ed offerta attraverso iniziative e organismi composti da rappresentanti del Comune e da rappresentanti delle Parti firmatarie il presente Accordo Territoriale);
- 6) Delibere emanate dalla Regione Piemonte e dal Comune in materia di politiche abitative;
- 7) Commissione di Conciliazione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale.

le Associazioni firmatarie concordano:

A) Il presente Accordo Territoriale è valido per la durata di anni tre a decorrere dalla data di stipula 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 fino alla stipula di un nuovo Accordo Territoriale o, in caso di mancata stipula, continuerà ad applicarsi il presente Accordo Territoriale.

B) 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.

ACCORDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI Valenza depositato il 21/06/2019
1

**TITOLO A)
CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16.01.2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **VALENZA**.
- 2) Il contratto di locazione dovrà avere una durata minima di anni 3 (tre).
- 3) Il territorio del Comune di Valenza, tenuto presente quanto disposto dall'articolo 1, comma 2, del D.M. 16.01.2017, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegato A, ove non sono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.
- 4) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata secondo le seguenti modalità:
 - a) superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
 - b) non oltre il 25% della superficie della cantina accatastata come C/2
 - c) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole
 - d) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune
 - e) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - f) non oltre il 10 % della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;

La visura catastale di riferimento dovrà riportare data non superiore a tre mesi rispetto alla data di stipula del contratto.

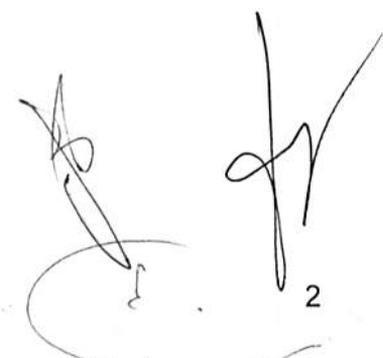
- 5) Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale totale si utilizzerà la seguente modalità di calcolo:
 - a) l'intera superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
 - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole;
 - c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - f) non oltre il 10 % della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;

La superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%

- 6) Per le **aree omogenee e le zone**, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.
- 7) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici quali:
 - a. rifacimento impianto elettrico,
 - b. rifacimento impianto di riscaldamento / condizionamento
 - c. rifacimento pavimenti
 - d. rifacimento totale infissi
 - e. rifacimento bagno/i)
 - f. rifacimento cucina
 - g. modifica disposizione interna



ACCORDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI Valenza depositato il 21/06/2019



come da titoli autorizzativi edilizi con esclusione della comunicazione di manutenzione ordinaria, l'anno di riferimento non sarà più quello di costruzione ma i valori da utilizzare saranno quelli, di cui all'allegato B, della fascia successiva in caso di presenza di almeno 3 dei suddetti elementi e di due fasce successive in caso di presenza di almeno 5 elementi.

- 8) I valori delle fasce di oscillazione di ciascuna area di cui all'allegato B subiranno la seguente variazione conseguente alla superficie dell'immobile:
- superfici in metri quadri utili oltre 110: i valori minimi e massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%
 - superfici in metri quadri utili da 61 a 110: i valori minimi e massimi di cui all'all. B non subiranno variazione
 - superfici in metri quadri utili inferiori a 61: i valori minimi e massimi di cui all'all. B sono aumentati del 15%
- 9) Ove le singole Parti contraenti concordassero una **durata contrattuale superiore a tre anni**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale:
- del 3% per i contratti di durata di 4 (quattro) anni,
 - del 6% per i contratti di durata di 5 (cinque) anni
 - del 10% per i contratti di durata di 6 (sei) o superiore.

10) Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.
Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).

- 11) Nel caso che la singola unità immobiliare sia anche dotata di almeno 3 (tre) dei seguenti elementi:
- Impianto di riscaldamento autonomo
 - Condizionamento d'aria con impianto fisso
 - Porta blindata (certificata in base alla classe)
 - Sistema antintrusione (allarme)
 - Doppi servizi
 - Ascensore

le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale.

- 12) I valori massimi di ogni fascia, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:
- Edificio di classe energetica **A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
 - Edificio di classe energetica **A**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 10%
 - Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
 - Edificio di classe energetica **D**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
 - Edificio di classe energetica **E**: i valori massimi di cui all'all. B non subiranno variazioni
 - Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 5%
 - Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 10%

13) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 8, 9, 10, 11 e 12 vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato B e sono tra essi cumulabili.

- 14) La locazione di porzioni di immobile è possibile in caso di coabitazione con il proprietario solamente **rispettando** i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come segue:
 1 componente: cucina, servizio igienico condiviso e 1 vano di almeno 9 mq. (camera singola)
 2 componenti: cucina e servizio igienico condiviso e 2 camere singole di almeno 9 mq. ciascuna o 1 camera doppia di almeno 14 mq. Il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi, escludendo la maggiorazione per gli immobili completamente arredati.
- 15) **I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area**, indicati nell'allegato B, rimarranno invariati per tutta la durata di anni tre. A partire dal quarto anno, in mancanza di rinnovo dell'Accordo Territoriale, i valori massimi saranno annualmente aggiornati del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente.
- 16) **Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare** sarà determinato dalle Parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B e, nel caso in cui il locatore non opti per il regime fiscale della cedolare secca, sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle Parti e comunque non superiore al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello dell'eventuale richiesta scritta da parte del locatore.
- 17) Per i contratti di locazione assistiti da una delle Parti firmatarie il presente accordo, l'attestazione di rispondenza sarà rilasciata automaticamente dalla stessa Organizzazione della proprietà o dei Sindacati degli Inquilini che ha prestato assistenza alla stesura del contratto di locazione e da altra Organizzazione indicata dalla controparte.
- 18) Per i contratti di locazione non assistiti dalle Parti firmatarie il presente accordo, è prevista l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 che è rilasciata congiuntamente, dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna dell'attestazione sulla base di quanto verrà dichiarato e presentato dalle Parti contrattuali (locatore/i e/o conduttore/i) circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione (allegato I).
- 19) Il locatore, se vorrà usufruire dell'aliquota ridotta IMU, dovrà presentare istanza attraverso la modulistica comunale o, in assenza, di quella ministeriale. E' condizione necessaria per l'ottenimento dell'agevolazione che il conduttore prenda la residenza nell'unità immobiliare oggetto del contratto.
- 20) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 16.01.2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **VALENZA** (Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila).
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata da un mese a diciotto mesi.
- 3) Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 16.01.2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle Parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Valenza (allegato B).
- 4) Al fine di favorire la mobilità sul territorio i valori massimi stabiliti dall'allegato B per unità immobiliari superiori a 60 mq potranno essere aumentati del 10%.
- 5) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici quali:
 - a. rifacimento impianto elettrico,
 - b. rifacimento impianto di riscaldamento / condizionamento
 - c. rifacimento pavimenti
 - d. rifacimento totale infissi
 - e. rifacimento bagno/i)
 - f. rifacimento cucina
 - g. modifica disposizione interna

come da titoli autorizzativi edilizi con esclusione della comunicazione di manutenzione ordinaria, l'anno di riferimento non sarà più quello di costruzione ma i valori da utilizzare saranno quelli, di cui all'allegato B, della fascia successiva in caso di presenza di almeno 3 dei suddetti elementi e di due fasce successive in caso di presenza di almeno 5 elementi.

- 6) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata secondo le seguenti modalità:
 - a) superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
 - b) non oltre il 25% della superficie della cantina accatastata come C/2
 - c) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole
 - d) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune
 - e) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - f) non oltre il 10 % della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;

La visura catastale di riferimento dovrà riportare data non superiore a tre mesi rispetto alla data di stipula del contratto.

- 7) Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale totale si utilizzerà la seguente modalità di calcolo:
 - a) l'intera superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
 - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole;

ACCORDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI Valenza depositato il 21/06/2019

- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) non oltre il 10 % della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;

La superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%

8) **I valori delle fasce di oscillazione di ciascuna area** di cui all'allegato B subiranno la seguente variazione conseguente alla superficie dell'immobile:

- a) Superfici in metri quadri utili oltre 110 : i valori minimi e massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%
- b) Superfici in metri quadri utili da 61 a 110: i valori minimi e massimi di cui all'all. B non subiscono variazioni
- c) Superfici in metri quadri utili fino a 60: i valori minimi e massimi di cui all'all. B sono aumentati del 20%
- d) Superfici in metri quadri utili inferiori a 51: i valori minimi e massimi di cui all'all. B sono aumentati del 30%
- e) Superfici in metri quadri utili inferiori a 41: i valori minimi e massimi di cui all'all. B sono aumentati del 50%

9) Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 10% e rimarranno invariati per l'intera durata contrattuale.

Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).

10) I valori massimi di ogni fascia, determinati dai precedenti punti, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:

- a) Edificio di classe energetica **A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
- b) Edificio di classe energetica **A**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 10%
- c) Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
- d) Edificio di classe energetica **D**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
- e) Edificio di classe energetica **E**: i valori massimi di cui all'all. B non subiranno variazioni
- f) Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 5%
- g) Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 10%

11) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 8), 9) e 10) vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato B e sono tra essi cumulabili.

12) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

a) Fattispecie di esigenze dei proprietari

- 1. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- 2. assunzione o trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

ACCORDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI Valenza depositato il 21/06/2019

3. matrimonio e/o convivenza dei figli;
4. separazione e/o divorzio o dei figli;
5. rientro dall'estero;
6. destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in Comune diverso da quello di residenza del locatore;
7. destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge 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;
8. inutilizzabilità temporanea della propria abitazione per eseguire opere di ristrutturazione, già nota al momento della stipula della locazione;
9. qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

b) Fattispecie di esigenze dei conduttori

1. Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
2. contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
3. previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
4. assunzione o trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
5. necessità di cure per sé o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
6. acquisto immobile da privati o in cooperativa (dimostrato con compromesso regolarmente registrato), assegnazione alloggio di edilizia pubblica o locazione privata di una abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
7. ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
8. campagna elettorale o ragioni di studio;
9. qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

13) L'esigenza transitoria del locatore e del conduttore deve essere dimostrata attraverso apposita e idonea documentazione da indicare e/o allegare al contratto.

14) 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.

15) Per i contratti di locazione assistiti da una delle Parti firmatarie il presente accordo, l'attestazione di rispondenza sarà rilasciata automaticamente dalla stessa Organizzazione della proprietà o dei Sindacati degli Inquilini che ha prestato assistenza alla stesura del contratto di locazione e da altra Organizzazione indicata dalla controparte.

16) Per i contratti di locazione non assistiti dalle Parti firmatarie il presente accordo, è prevista l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 che è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna dell'attestazione sulla base di quanto verrà dichiarato e presentato dalle Parti contrattuali (locatore/i e/o conduttore/i) circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione (allegato E).

17) Fatto salvo quanto previsto dall'art. 12) lettere a) e b) del presente accordo, nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'accordo o

difficilmente documentabili, i contraenti potranno comunque sottoscrivere i contratti transitori disciplinati dal titolo B) con l'assistenza delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli accordi di riferimento.

- 18) Il locatore, se vorrà usufruire dell'eventuale aliquota ridotta IMU, dovrà presentare istanza attraverso la modulistica comunale.
- 19) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area, indicati nell'allegato B, rimarranno invariati per tutta la durata di anni tre. A partire dal quarto anno, in mancanza di rinnovo dell'Accordo Territoriale, i valori massimi saranno annualmente aggiornati nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente.
- 20) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO C) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE

- 1) I contratti di locazione, aventi origine per il tramite dell'Agenzia Sociale per la Locazione (ASLO) o usufruendo del Fondo per la Morosità Incolpevole (FIMI) del Comune di Valenza o attraverso altri finanziamenti di sostegno alla locazione sociale, dovranno essere redatti esclusivamente da una delle Parti firmatarie il presente accordo (il Comune fornirà l'elenco dettagliato delle Parti firmatarie).
- 2) Per questa tipologia di contratti Le Parti stabiliscono, stante la natura sociale, che Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato:
 - nel caso di contratti di locazione rinegoziati si dovrà applicare una riduzione del 10% sul canone annuo già fissato nel precedente contratto e comunque dovrà rimanere all'interno dei valori minimi e massimi di cui all'allegato B;
 - nel caso di contratti di locazione nuovi si potrà applicare un canone di locazione annuo rimanendo all'interno dei valori minimi e massimi di cui all'allegato B così calcolato: (valore minimo o massimo + eventuali maggiorazioni o elementi) – 20% ;
- 3) L'attestazione di rispondenza sarà rilasciata congiuntamente dalle Organizzazione della proprietà e dall'Organizzazione Sindacale degli Inquilini che hanno prestato assistenza alla redazione del contratto di locazione.
- 4) Ai contratti di locazione sottoscritti ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017 si applicano le norme del presente Titolo.

TITOLO D) ONERI ACCESSORI

- 1) per i contratti regolati dal presente Accordo è applicata la Tabella oneri accessori, Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017



TITOLO E)
COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
STRAGIUDIZIALE

- 1) Per questa tipologia di contratti di locazione ad uso abitativo è adottato il “Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale” di cui all'allegato E del D.M. 16.01.2017.
- 2) Il regolamento persegue la finalità di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle Parti.
- 3) Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizzerà il modello “Richiesta” allegato.
- 4) Per l'adesione alla procedura la parte interessata utilizzerà il modello “Adesione” allegato.

Elenco allegati all'Accordo Territoriale

Allegato A	Arece omogenee
Allegato B	Fasce di oscillazione
Allegato C	Tabella oneri accessori ministeriale (All. D al D.M. 16/01/2017)
Allegato D	Attestazione di rispondenza bilaterale
Allegato E	Regolamento Commissione di conciliazione Stragiudiziale Paritetica (Modello Richiesta e Modello Adesione)

Valenza, 21 giugno 2019

In originale firmato

APPC, in persona di **Franco REPETTO**

~~CONFABITARE, in persona di **Paola ZACCHETTI**~~

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA - CONFEDILIZIA,
in persona di **Franco STRADELLA**

UPPI, in persona di **Matteo POZZI**

SUNIA, in persona di **Bruno PASERO**

SICET, in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**

UNIAT in persona di **Arturo TOSON**

The image shows five handwritten signatures in black ink, each written over a horizontal line. From top to bottom, the signatures correspond to the following parties: Franco Repetto (APPC), Paola Zacchetti (CONFABITARE), Franco Stradella (ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA - CONFEDILIZIA), Matteo Pozzi (UPPI), Bruno Pasero (SUNIA), Gian Paolo Demartini (SICET), and Arturo Toson (UNIAT). The signature of Paola Zacchetti is crossed out with a horizontal line. The signature of Arturo Toson is written in blue ink.

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page. The text is arranged in several paragraphs and is mostly obscured by a vertical line and a horizontal line.



ALLEGATO A (aree omogenee)

Area Urbana (A1)

Tutto il Comune di Valenza ad eccezione delle Frazioni ricomprese nell'Area 2

Area Extra Urbana (A2)

Villabella e Montevalenza

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'S' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.A handwritten signature in black ink, featuring a tall vertical stroke on the left and a complex, overlapping scribble on the right.A handwritten signature in black ink, showing a large, sweeping curve that ends in a sharp hook.A handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval.

ALLEGATO B

CANONE ANNUO IN EURO
PER MQ UTILE DI SUPERFICIE

AREA URBANA

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1967	€ 15,00	€ 48,00
dal 01/01/1968 al 31/12/1987	€ 18,00	€ 52,00
dal 01/01/1988 al 31/12/2007	€ 22,00	€ 56,00
dal 01/01/2008	€ 25,00	€ 60,00

AREA EXTRA URBANA

Anno costruzione	min	max
fino al 31/12/1967	€ 15,00	€ 38,00
dal 01/01/1968 al 31/12/1987	€ 18,00	€ 42,00
dal 01/01/1988 al 31/12/2007	€ 22,00	€ 46,00
dal 01/01/2008	€ 25,00	€ 50,00



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

110 —

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

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

— 112 —

ALL. D

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione, in persona di, e l'Organizzazione....., in persona di, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Valenza depositato il 21/06/2019

PREMESSO CHE

il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore e il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano int., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il al n. presso l'Agenzia delle entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

abitazione - visura		1	0
balconi e terrazze		0,25	0
cantina - accatastata C/2		0,25	0
autorimessa		0,5	0
sup. scoperta		0,15	0
sup. cond. a verde		0,1	0
posto auto in autorimessa		0,2	0
Totale superficie in mq			0
Elementi di valutazione			
Area			
Anno costruzione / riqualificazione (1)			
Valori base min / max			
Aumento / Diminuzione per superficie			
Durata anni 3 (ex art. 9 acc. agevolati)			
ammobiliato (ex art. 10 acc. agevolati)			
Classe energetica (ex art. 12 acc. agevolati)			
dotazione (ex art. 11 accordo) (2)			
Valori da considerare			
canone annuo max			
canone mensile max			
		<i>canone annuo</i>	<i>canone mensile</i>
<i>Valore a m.q.u. annuo applicato</i>		- €	- €
canone alloggio sociale nuovo / rinegoziato			

(1) Elementi ex art. 7 acc. agevolati

rifacimento impianto elettrico	
Rif. impianto di riscaldamento / condizionamento	
rifacimento pavimenti	
rifacimento totale infissi	
rifacimento bagno/i	
rifacimento cucina	
modifica disposizione interna	



(2) Elementi ex art. 11 acc. agevolati

Impianto riscaldamento autonomo	
Condizionamento d'aria con impianto fisso	
Porta blindata	
Sistema antintrusione	
Doppi servizi	
Ascensore	

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni, come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Valenza depositato in data 21/06/2019

I dichiaranti

p. l'Organizzazione

p. l'Organizzazione

.....

.....

.....

.....



ALLEGATO E**PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE****Articolo 1***(Ambito di applicazione)*

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431 del 1998 "le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

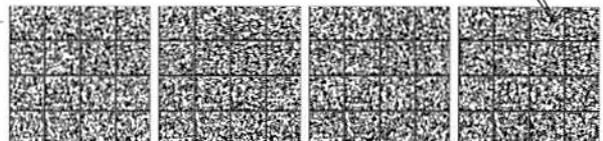
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2*(Richiesta per l'avvio della procedura)*

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



Articolo 3
(Comunicazione)

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4
(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

Articolo 5
(Obblighi di riservatezza)

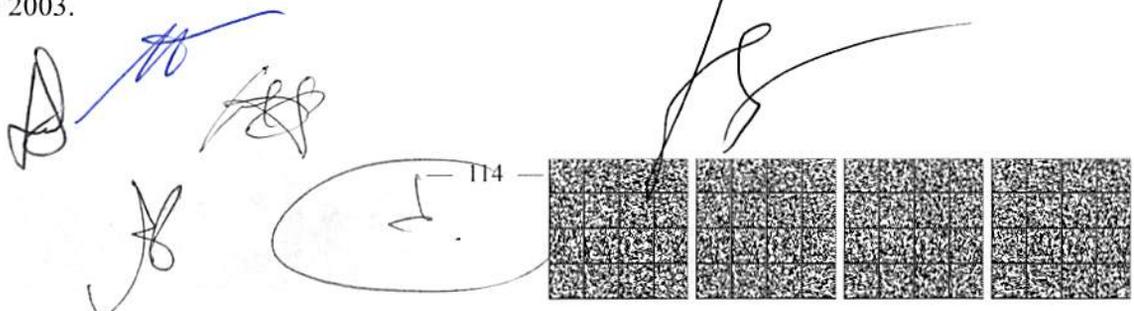
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.



The image shows several handwritten signatures in blue ink. Below the signatures is a circular stamp containing the number '114'. To the right of the stamp is a rectangular area with a grid pattern, likely a placeholder for a stamp or seal.

Articolo 6
(Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita.

I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia.

I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

Articolo 7
(Nomina di consulenti)

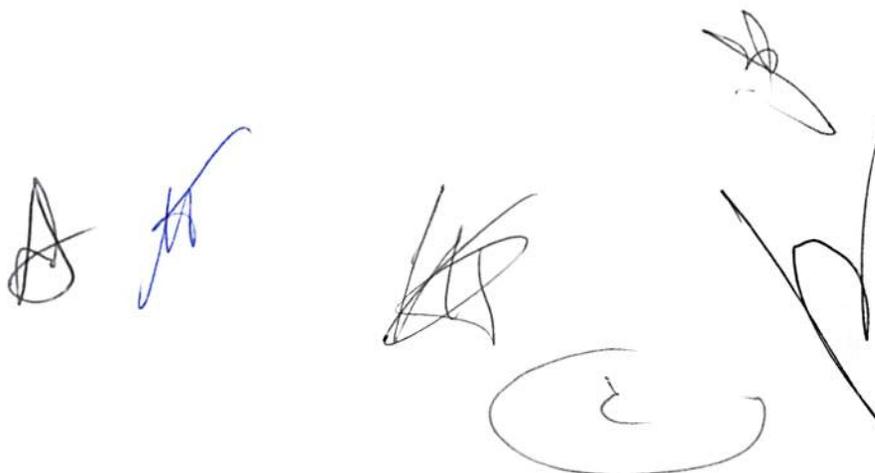
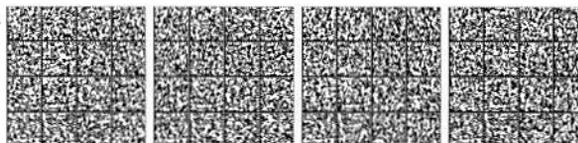
Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile.

Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

17A01858

The image shows several handwritten signatures in blue and black ink. There are five distinct signatures scattered across the page, some appearing to be initials or full names written in a cursive style.

**RICHIESTA AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE
PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE
(ex D.M. 16 gennaio 2017)**

Il sig. C.F. residente a
in Via/Piazza n. telefono
carta d'identità n. del - rilasciata dal Comune di
conduttore / locatore dell'immobile / porzione di immobile sito a
in Via/P.za n., piano Int.
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 _____

di aver sottoscritto un contratto di locazione in data e registrato in data
al n. presso l'Agenzia delle Entrate di
codice identificativo
per la durata di anni / mesi al canone mensile di Euro
con il locatore / conduttore

sig. C.F. residente a
in Via/Piazza n. telefono
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo del contratto di locazione sottoscritto
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 _____

The bottom of the form contains several handwritten signatures in blue and black ink. There are also some circular stamps or marks, including one that appears to be a large 'C' or similar symbol.

fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

alla Organizzazione Sindacale degli inquilini
alla Organizzazione della Proprietà

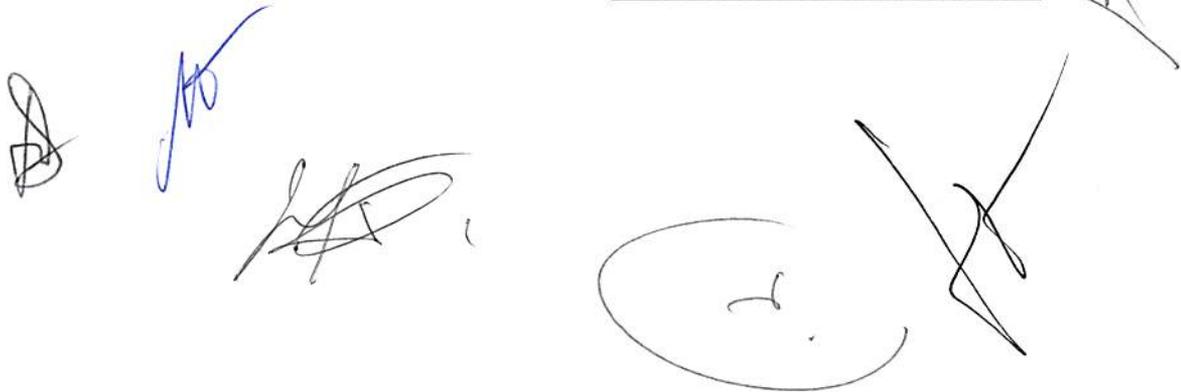
di _____ con sede in _____
via/piazza _____ tel./cell. _____
e.mail _____ @ _____

quale firmataria dell'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di Valenza depositato il 21 giugno 2019 che valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, di procedere 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 conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui sopra, ovvero autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sotto indicata o ad altro indirizzo:

....., li

Firma _____



Handwritten signatures in blue and black ink, including a large signature on the right and several smaller ones on the left.

**DICHIARAZIONE DI ADESIONE A PROCEDURA DI
NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
STRAGIUDIZIALE (ex D.M. 16 gennaio 2017)**

Spett.le Organizzazione Sindacale degli inquilini
Spett.le Organizzazione della Proprietà

Oggetto : Adesione a procedura Art. 3 Regolamento allegato E al D.M. 16/01/2017

Con la presente, in riferimento alla Vs. lettera del, Vi comunico di aderire alla richiesta di attivazione della procedura prevista dall'art. 6, comma 2 del D.M. 16/01/2017, dall'art. 2 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, dall'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di Valenza del 21 giugno 2019 e dall'art. _____ del contratto di locazione sottoscritto, che il/la Sig./Sig.ra _____

conduttore / locatore dell'immobile da me locatogli ha inoltrato per Vs. tramite.

Su mia richiesta l'Organizzazione della Proprietà _____ /
Organizzazione Sindacale degli inquilini _____

organizzazione firmataria dell'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di Valenza del 21 giugno 2019 ha nominato negoziatore il Sig. _____ che sottoscrive per accettazione.

Vi Informo che la nomina è stata effettuata in data ___/___/___ dal/dalla _____ di _____ con sede in _____ via/piazza _____

e.mail _____ @ _____

tel./cell. _____ recapiti ai quali dovrà pervenire ogni Vs. eventuale comunicazione riguardante la presente pratica e per l'avvio della procedura.

Firma _____



Firma _____



