



# Città di Fossano

Provincia di Cuneo

— \* —

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del **01 MARZO 2010** N. **66**

---

OGGETTO: Contratti concordati (L. 431/98) - Presa d'atto accordo territoriale tra Organizzazioni sindacali e di categoria.

---

L'anno duemiladieci, addì uno, del mese di Marzo alle ore 17,00 nella solita sala delle adunanze, convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

BALOCCO Sig. Francesco	-	SINDACO
PAGLIALONGA Dr. Vincenzo	-	Vice Sindaco
BERTERO Sig. Emilio	-	Assessore
CORTESE Prof. Paolo	-	Assessore
OLIVERO Dr. Bruno	-	Assessore
VALLAURI Dr. Antonio	-	Assessore
Risultano assenti i Sigg.:		
BERGIA Maurizio	-	Assessore
BRUNO Gian Giorgio	-	Assessore

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Sig.ra FENOGLIO Dr. Laura.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

### La Giunta Comunale

come sopra riunita ha adottato il seguente provvedimento:

TP/fr

N. 66 01/03/2010 Contratti concordati (L. 431/98) - Presa d'atto accordo territoriale tra Organizzazioni sindacali e di categoria.

\*\*\*

Considerato che a seguito dell'individuazione da parte del Comune di Fossano di un'aliquota I.C.I. specifica per i contratti convenzionati, come previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 01/02/2001 e come confermata in ultimo con deliberazione Consiglio Comunale n. 122 del 23/12/2008;

Visto il Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze 5/03/1999 n. 67, il quale, in attuazione dell'Accordo Nazionale sottoscritto il giorno 8/02/1999, stabilisce che i contratti di locazione in conformità all'articolo 2, comma 3, della Legge 9/12/1998, n. 431, possano essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali;

Preso atto dell'accordo territoriale in attuazione della Legge 9/12/1998, n. 431 e del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30/12/2002 siglato in data 29/01/2010 tra le Organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, maggiormente rappresentative a livello locale ed individuate, così come previsto dall'art. 1 comma 2 del D.M. 05 marzo 1999, attraverso i seguenti criteri:

- presenza con sede nel territorio provinciale;
- copia dello statuto registrato ai sensi del D. Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460;
- avere firmato la Convenzione Nazionale di cui all'art. 4 L. 431/98;

e che, pertanto, risultano essere le seguenti:

- Organizzazioni dei conduttori S.U.N.I.A. – S.I.C.E.T. – U.N.I.A.T
- Organizzazioni della proprietà edilizia A.S.S.P.I. – Confedilizia – A.P.E. – U.P.P.I.;

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Fossano delle Organizzazioni predette;

Visto l'art. 48 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 circa la competenza della Giunta a deliberare in merito;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta espresso, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, dal Segretario Generale;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

### **DELIBERA**

- Di prendere atto dell'Accordo territoriale siglato tra le parti individuate in premessa in data 29 gennaio 2010 e relativo alla stipula dei contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998, n. 431 allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.

**LA GIUNTA**

Visto l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

\*\*\*



# ACCORDO TERRITORIALE

Comune di Fossano

in attuazione delle Legge 9 dicembre 1998 n° 431

e del Decreto Ministero del Lavori Pubblici 30 Dicembre 2002

che sostituisce e integra il precedente accordo stipulato il 14/03/2001

Fra le seguenti organizzazioni:

UPPI in persona del ~~Presidente~~ VICARIO Settecelle VAENZA

FEDERCASA in persona del delegato GIANNINI MONICA Monica

ASSPI in persona del Presidente LAMBERTI Teresio e del membro del Direttivo

Provinciale Geom. MARIANI Massimo in persona del Presidente

APPC in persona del Presidente Provinciale MARIANI Massimo

CONFEDILIZIA in persona del

e

SICET in persona del Segretario RACCA Daniele e del membro del Direttivo

Provinciale TRABUCCO Riccardo

SUNIA in persona del Segretario [firma]

UNIAT in persona del Segretario [firma]

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Fossano 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:

- Microzona 1 e sub microzone 4
- Microzona 2 e Microzona 3
- Microzone 4 (centro storico)
- Microzona 5 ( periferia )
- Microzona 6 ( frazioni )

A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp containing illegible text and a central emblem.Two handwritten signatures in black ink, one larger and more prominent than the other, located at the bottom of the page.

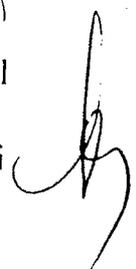
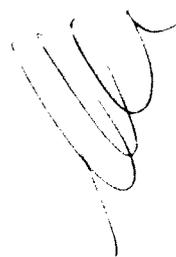
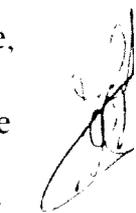
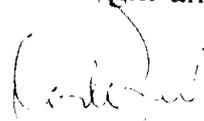
Aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, tipi edilizi, come meglio delimitate nel elaborato cartografico (già depositato con l'accordo territoriale precedente del 14 marzo 2001) come parte integrante del presente.

*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.

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), ed il canone così ottenuto potrà subire un'oscillazione ulteriore in aumento o in diminuzione, pari al 10%, in considerazione di particolari elementi caratteristici dell'alloggio. 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 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 quadrato utile fino al valore 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



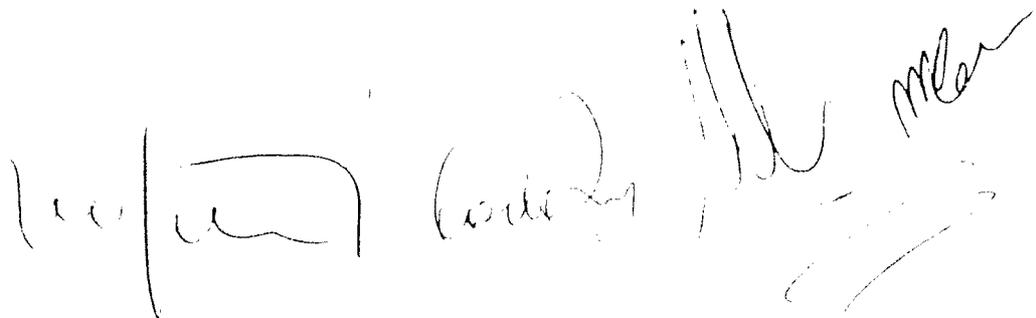
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

abitazioni come previsto dal Art. 13 legge 392/78. Alla superficie di cui al punto a) dell'art. 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) 1,00 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 solai, 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.



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

Il canone può essere aumentato di un 15% qualora si tratti di un immobile parzialmente arredato, di un 30% se si tratta di completamente arredato.

L'alloggio nuovo o completamente ristrutturato da non più di anni 10 (da conteggiarsi dalla data della fine lavori e/o agibilità ottenuta anche ai sensi del art. 4 comma 2, del D.P.R 22 aprile 1994 n. 425 e successive modifiche ed integrazioni) al momento di stipula del contratto di locazione, va al massimo della fascia di oscillazione senza ulteriori applicazione di parametri rettificativi.

Per alloggio nuovo o completamente ristrutturato si intende che nel suo interno siano state effettuate le seguenti opere: - sostituzione o rifacimento di almeno pavimenti rivestimenti, infissi ed impianti tecnologici purchè il proprietario sia in possesso della documentazione urbanistica opportuna e necessaria (comunicazione di Edilizia Libera, D.I.A., o Permesso di Costruire), oppure che tali interventi siano controllati e sottoscritti sul contratto di locazione dalle rispettive organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini.

Il canone determinato ai sensi dei punti precedenti NON PUO' comunque MAI essere superiore ad € 600,00 mensili.

*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. 5 Legge 431/1998)..

*E) CIRCA LE RIPARTIZIONI ED ONERI ACCESSORI.*



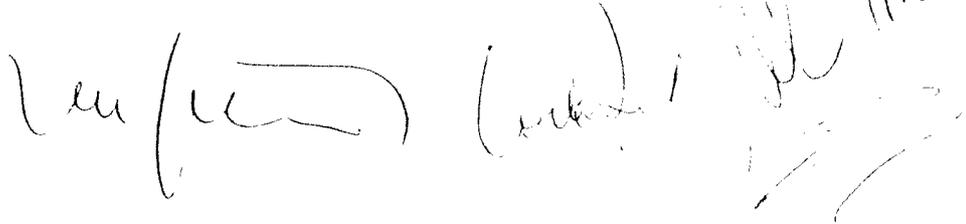
E1) convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione delle tabelle degli oneri accessori previste dal D.M. come da allegato n° 5

*F) 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); con l'obbligo del Conduttore di portare e mantenere la residenza nell'unità abitativa per tutta la durata contrattuale della locazione, per salvaguardare l'agevolazione ICI del proprietario.

*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.



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

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.

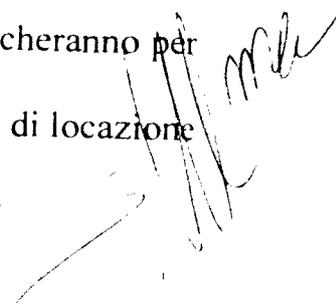
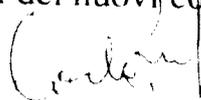
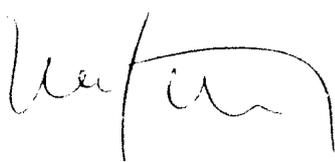
### *REVISIONE DELL'ACCORDO*

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 intervengono 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.

### *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

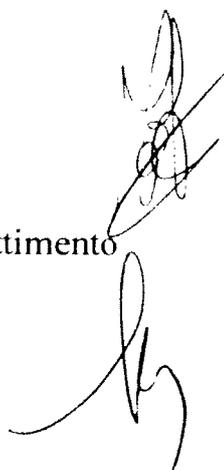


e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo, trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

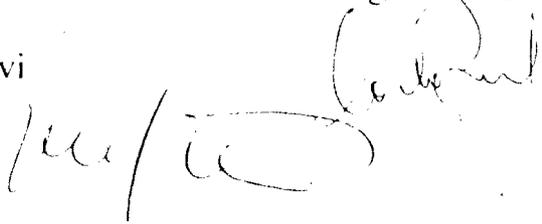
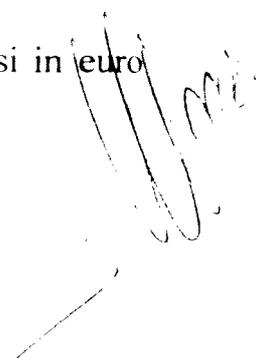
### ATTESTAZIONE DEI PARAMETRI

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.

RESTANO ACQUISITI CON VALIDITA' I SEGUENTI ALLEGATI GIA' DEPOSITATI CON IL PRECEDENTE ACCORDO TERRITORIALE:

- 1) cartografia con individuazione delle aree omogenee già depositata con il precedente accordo
  - 2) fac-simile domanda di conciliazione
  - 3) attestazione di applicazione dei parametri
  - 4) 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
- 

SI ALLEGANO INVECE COME NUOVI AL PRESENTE ACCORDO TERRITORIALE:

- 1) tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile con decorrenza 1° gennaio 2010.
  - 2) tabella dei parametri rettificativi
- 
- 

3) tabella oneri accessori: ripartizione fra locatore e conduttore

**Il presente accordo sostituisce e integra l'accordo precedente stipulato il 14/03/2001.**

Fossano, li

UPPI in persona di

FEDERCASA in persona di

ASSPI in persona del Presidente LAMBERTI Teresio e del membro del Direttivo provinciale Geom. MARIANI Massimo

APPC in persona di

CONFEDILIZIA in persona di

Per il SICET:

Per il SUNIA:

Per l'UNIAT:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Mariani', written vertically on the right side of the page.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Lambertini', written horizontally at the bottom right of the page.

ALLEGATO N°3  
PARAMETRI RETTIFICATIVI

Da applicarsi percentualmente al valore della fascia di oscillazione

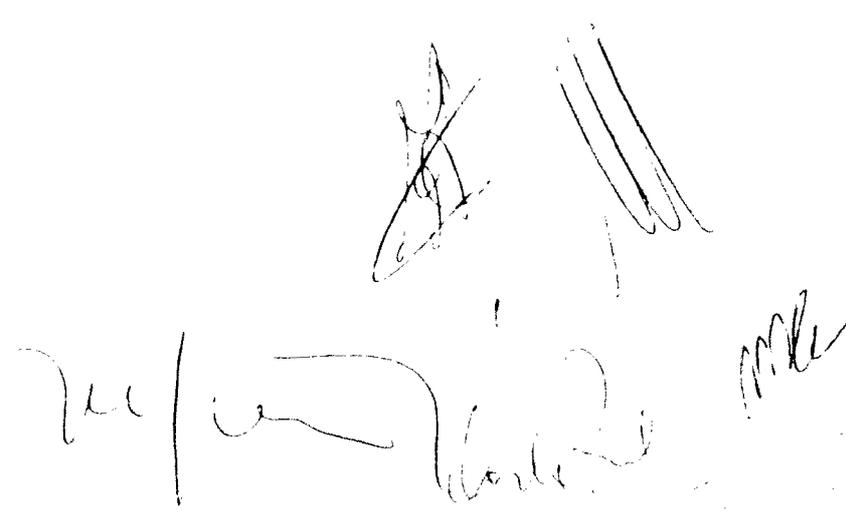
1 AUTORIMESSA	15%
2 POSTO AUTO	5 %
3 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	10 %
4 RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO -ulteriore	15% se autonomo 10% se contabilizzato
5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ALMENO CLASSE F)	10%
6 SERVIZIO INTERNO COMPLETO DI LAVANDINO, WC BIDET, VASCA O DOCCIA	5%
7 ACQUA CALDA PRODotta DA CALDAIETTA A GAS METANO (escluso se già prodotta dalla caldaia del riscaldamento)	5%
8 DOPPI SERVIZI ( ulteriore servizio dotato di wc)	10 %
9 DOPPI VETRI	5 %
10 PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-5 %
11 CANTINA	5 %
12 SOLAIO	5 %
13 ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10 %
14 OLTRE AL 3° F.T. SENZA ASCENSORE	- 2,5% a piano
15 AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	5%
16 PORTA BLINDATA e ANTIFURTO funzionante	3% porta blindata 6% antifurto funzionante
17 VIDEOCITOFONO	2%
18 ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
19 CONDIZIONAMENTO	3%
20 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%.



L'alloggio nuovo o completamente ristrutturato da non più di anni 10 (da conteggiarsi dalla data della fine lavori e/o agibilità ottenuta anche ai sensi del art.4 comma 2, del D.P.R 22 aprile 1994 n. 425 e successive modifiche ed integrazioni) al momento di stipula del contratto di locazione, va al massimo della fascia di oscillazione senza ulteriori applicazione di parametri rettificativi.

Per alloggio nuovo o completamente ristrutturato si intende che nel suo interno siano state effettuate le seguenti opere: - sostituzione o rifacimento di almeno pavimenti rivestimenti, infissi ed impianti tecnologici purchè il proprietario sia in possesso della documentazione urbanistica opportuna e necessaria (comunicazione di Edilizia Libera, D.I.A., o Permesso di Costruire), oppure che tali interventi siano controllati e sottoscritti sul contratto di locazione dalle rispettive organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini.

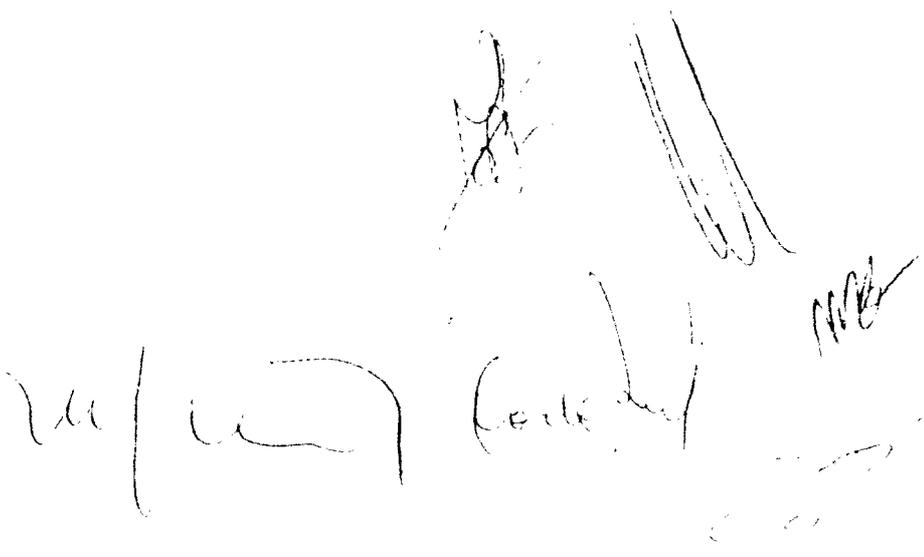


## ALLEGATO 2

valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile.

	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>	<b>Fascia di oscillazione</b>
<b>Microzona 1 sub. Microzona 4</b>	<b>2,80</b>	<b>4,90</b>	<b>2,10</b>
<b>Microzona 2 e 3</b>	<b>2,50</b>	<b>4,60</b>	<b>2,10</b>
<b>Microzona 4 (Centro Storico)</b>	<b>2,90</b>	<b>5,20</b>	<b>2,30</b>
<b>Microzona 5 (periferia)</b>	<b>2,30</b>	<b>4,30</b>	<b>2,00</b>
<b>Microzona 6 (frazioni)</b>	<b>2,10</b>	<b>3,90</b>	<b>1,80</b>

I suddetti valori vengono aggiornati all'inizio di ogni anno con l'aumento dell'ISTAT previsto per i canoni (75%) con riferimento al mese di ottobre dell'anno precedente



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones below it.





Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to: Francesco BALOCCO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to: Laura FENOGLIO

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, dal  
9 MAR. 2010 ai sensi dell'art. 124, comma 1, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e  
dal \_\_\_\_\_ per la seconda pubblicazione ai sensi dell'art. 76 dello Statuto.

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to: Laura FENOGLIO

---

**DIVENUTA ESECUTIVA**

in data 20 MAR. 2010

per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000 (10 gg.)

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to: L. FENOGLIO

in data \_\_\_\_\_

per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 76 dello Statuto.

IL SEGRETARIO GENERALE

---

**PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

Fossano, li 9 MAR. 2010

Il Funzionario Addetto



