

ACCORDO TERRITORIALE

Comune di Racconigi

in attuazione delle Legge 9 dicembre 1998 n° 431

e del Decreto Ministero del Lavori Pubblici 30 Dicembre 2002

Fra le seguenti organizzazioni:

UPPI in persona del Presidente Rag. VALENZA Vincenzo

FEDERCASA in persona del Presidente BOSIO Fiorenzo

ASSPI in persona del Presidente LAMBERTI Teresio

APPC in persona del Presidente Geom. DONETTI Maurizio

UNIONCASA in persona del Presidente Dott. NATA Adalberto

CONFABITARE in persona del Presidente Arch. RACCA VALERIO

SICET in persona del Segretario Sig. RACCA Daniele

SUNIA in persona dell'incaricato Sig. SABETTA Francesco

UNIAT in persona del _____

e

COMUNE DI RACCONIGI nella persona del Sndaco pro-tempore Sig. BRUNETTI

Gianpiero

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Racconigi 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

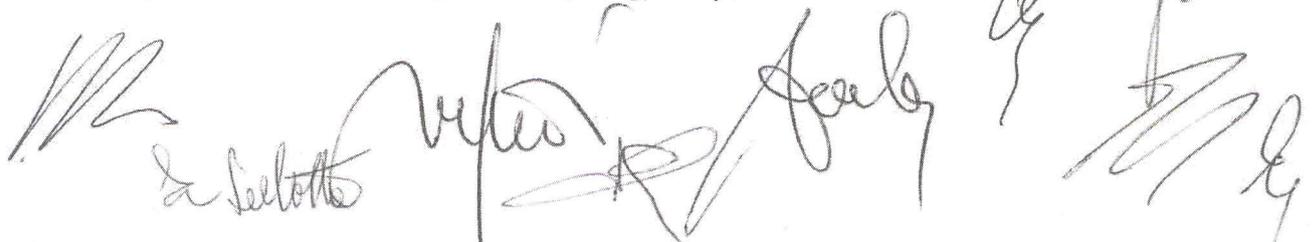
(art. 2, comma 3, L. 431/1998 e art. 1 D.M. 30/12/02)

A) CIRCA LE AREE:

si individuano le seguenti aree:

- ZONA 1

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).

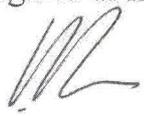


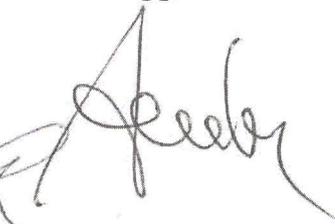
B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

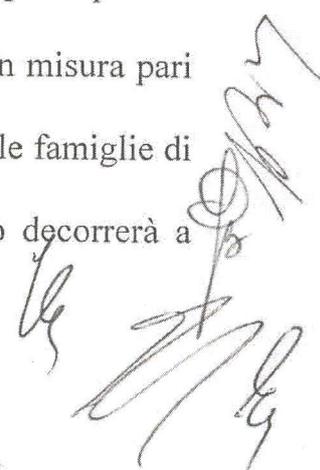
B1) convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia i valori minimi e massimi del canone espressi in € mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative che si allegano 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.


 G. Sobitto

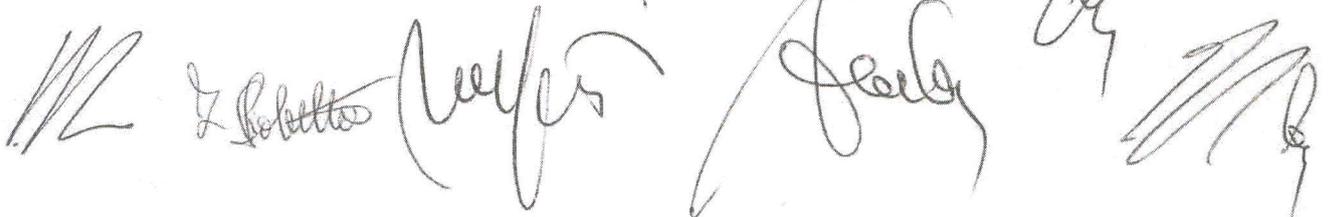


B3) convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in € a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi criteri negli usi locali su piazza. I suddetti valori minimi potranno essere variati utilizzando i parametri rettificativi (allegato 3). Il canone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

Qualora si tratti di un alloggio nuovo o recentemente ristrutturato (da meno di 10 anni) è possibile richiedere il canone risultante dal valore massimo al metro quadro per la superficie utile, indipendentemente dai parametri rettificativi.

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 quadro utile fino al valore massimo previsto dalla fascia per la microzona come previsto dall'allegato n° 2. Inoltre sarà necessario fornire all'ufficio tributi del Comune di Racconigi l'attestazione debitamente compilata (allegata da planimetria e contratto di locazione registrato) in cui viene richiesta l'aliquota IMU ridotta.

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE



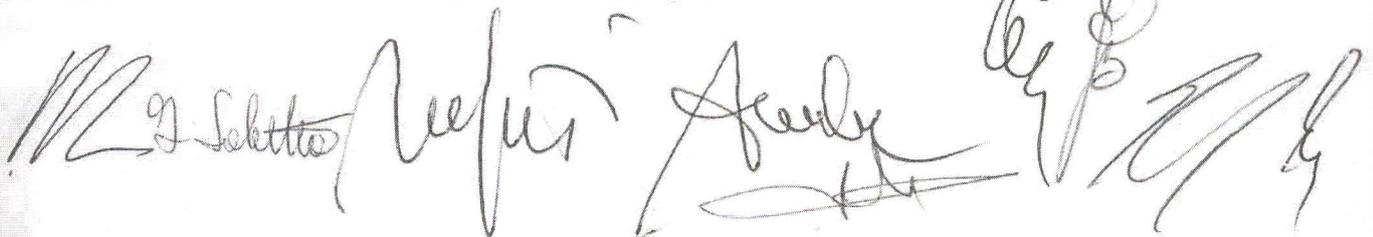
The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'L. Roberto', followed by a large, stylized signature, and then several other initials and signatures, including one that looks like 'G. S. M.' and another that looks like 'M. S. M.'.

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. 13 della Legge 392/78 si applicano i seguenti coefficienti:

- 1) 1,40 per l'utilità immobiliare inferiore a mq. 40, con un limite massimo di mq. 55;
- 2) 1,20 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 41 e mq. 65 con i seguenti limiti:
minimo mq. 55 – massimo mq. 75
- 3) 1 per l'utilità immobiliare di superficie compresa tra i mq. 66 e mq. 100, con un limite minimo di mq. 75;
- 4) 0,90 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 101 con limite minimo di mq. 100.

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.

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 (questa differenziazione non è necessaria in caso di bilocale).

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE..

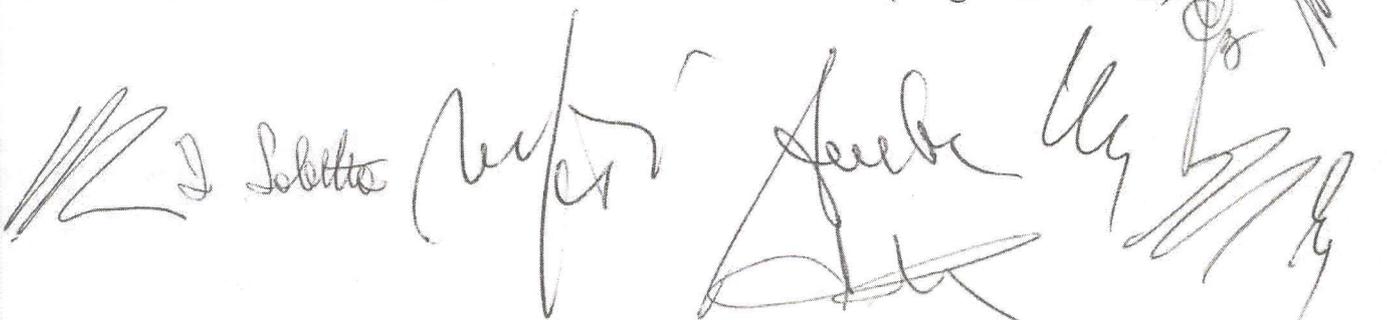
D1) convengono di prevedere che le parti contrattuali possano stabilire durate contrattuali superiore a quella fissata dalla legge (ex art. 5 Legge 431/1998)..

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).



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including the name 'Solitto' and several other illegible signatures.

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.

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. From left to right, there are approximately six distinct signatures. The second signature from the left is clearly legible and reads "De Schelto". The other signatures are more stylized and difficult to decipher. There is also a vertical scribble on the far right side of the page.

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 IMU 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.



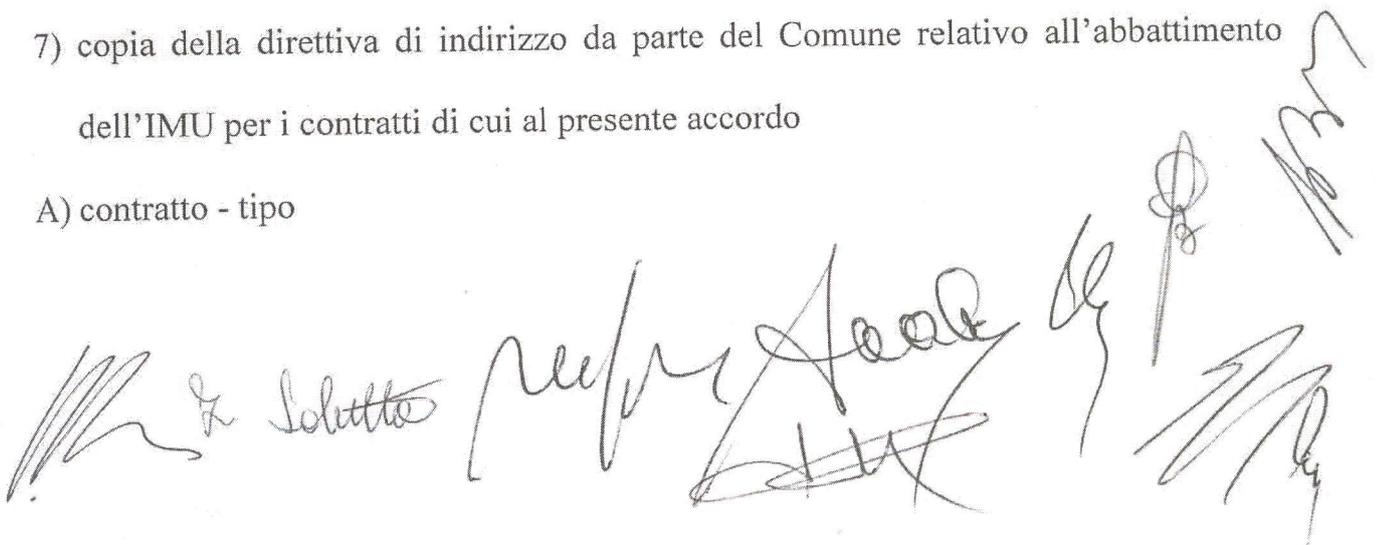
Handwritten signatures of the parties involved in the agreement, including names like 'L. C. Bette' and 'Carpo'.

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 IMU ridotta, sia per il visto di conformità dei CAF relativamente agli sgravi fiscali IRPEF previsti dalla legge 431/1998.

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
 - 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'IMU per i contratti di cui al presente accordo
- A) contratto - tipo



The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'G. Solitto', followed by a large, stylized signature, and then several other initials and signatures, including one that looks like 'L. C. M.' on the far right.

Il presente accordo sostituisce e annulla l'accordo precedente stipulato il 09/06/2010.

Racconigi, li 16 ottobre 2014

UPPI in persona del Presidente Rag. VALENZA Vincenzo

FEDERCASA in persona del Presidente BOSIO Fiorenzo

ASSPI in persona del Presidente LAMBERTI Teresio

APPC in persona del Presidente Geom. DONETTI Maurizio

UNIONCASA in persona del Presidente Dott. NATA Adalberto

e

SICET in persona del Segretario Sig. RACCA Daniele

SUNIA in persona dell'incaricato Sig. SABETTA Francesco

Francesco Sabetta

UNIAT in persona del _____

e

COMUME DI RACCONIGI nella persona del Sndaco pro-tempore

Sig. BRUNETTI Gianpiero

Gianpiero Brunetti
SINDACO
Gianpiero Brunetti



U.N.I.A.I.
SEGRETERIA PROVINCIALE
Corso Storti 14
12100 CUNEO
Telefono 0171 634392

APPC
ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASE
VIA STATUTO, 1 - TEL. 0171.66748
12100 CUNEO


sindacato inquilini casa e territorio
SEGRETERIA PROVINCIALE DI CUNEO
Via Cascina Colombaro, 33 - 12100 CUNEO
Tel. 0171 321030 - Fax 0171 321033

[Handwritten signature]

U. P. P. I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sindacato della Proprietà Immobiliare
Piazza Europa, 15
12100 CUNEO

[Handwritten signature]
UNIONCASA - CUNEO
Il Presidente

[Handwritten signature]



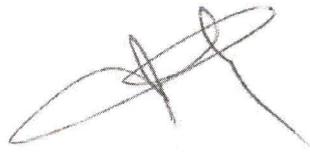
 **COMUNE DI FACCONI**
Prov. di Genova

CARTA TERRITORIALE REGIONALE

Scala 1:10.000

Carta catastale

Luca Sabatini



127

