ACCORDO TERRITORIALE

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI VERBANIA

STIPULATO IN DATA __/__/____

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

Fra le seguenti organizzazioni

Associazioni dei Proprietari di Immobili:

A.P.E.- Confedilizia,
U.P.P.I.
A.P.P.C.

Sindacati Inquilini.

SUNIA
SICET
UNIAT

e con l'intervento, per la parte relativa ai contratti di locazione per studenti universitari, anche delle seguenti organizzazioni:

- Università degli Studi del Piemonte Orientale
- Ente regionale per il diritto allo studio universitario

premesso che:

- Per favorire il raggiungimento delle finalità di cui al D.M. 16 gennaio 2017 le organizzazioni firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dal D.M. 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.
- Per consentire la più ampia diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo le parti riconoscono l'importanza del ruolo del Comune nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della legge n. 431/98 mediante la determinazione di un'aliquota Imu agevolata.

- Le parti firmatarie del presente accordo convengono altresì sull'opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto dello stesso nonché sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni

si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, Legge 431/98 e art. 1 D.M. 16.1.2017)

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Verbania.

2. Il territorio del Comune di Verbania , tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 16.1.2017, viene suddiviso in aree aventi caratteristiche omogenee, come da allegato A (cartografia) e allegato B (confini delle aree omogenee). Non sono state evidenziate altresì zone di particolare pregio o di particolare degrado. I confini tra le aree omogenee si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

3. Per le aree omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come dagli allegati E-F-G-H , con valori espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile.

4. Inoltre si è ritenuto opportuno definire convenzionalmente nell'allegato il concetto di metro quadro utile (allegato C) .Per quanto concerne i piccoli alloggi, definiti tali in quanto aventi superficie utile minore o uguale a 50 mq, si applicherà un rivalutazione pari al 30% della stessa sino a concorrenza della misura sopra indicata. Al fine di quantificare correttamente la superficie utile al calcolo del canone di locazione, i metri quadri dei box auto verranno considerati nella misura dell'80%.

5. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti contrattuali private all'interno delle fasce di oscillazione di cui agli allegati E-F-G-H.

6. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti private e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo FOI verificatasi nell'anno precedente.

7. Al fine di agevolare le parti contrattuali private nella definizione del canone, si è formulata una tabella (allegatoD e D bis) che attribuisce un punteggio alle caratteristiche oggettive dell'immobile locato, per la collocazione in una delle quattro subfasce.

8. Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato E subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento come dettagliato negli allegati F (durata 4 anni), G (durata 5 anni), H (durata 6 anni), a valere per l'intera durata contrattuale.

9. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi arredati, le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui agli allegati subiscano, nei valori minimi e massimi, un aumento massimo del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie del precedente comma 8, ove ricorrente.

ARTICOLO 2

CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2 D.M. 16.1.2017)

1. L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Verbania.

2. Ai fini dell'art. 2, D.M. 16.1.2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe di durata superiore a trenta giorni sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Verbania ,così come individuati ai commi 2. – 3. – 4. – 5. – 7. – 8. – 9. del precedente capitolo 1° "Contratti agevolati" e nei relativi allegati , .
Gli allegati F-G-H non sono applicabili ai contratti transitori.

3. Per gli alloggi arredati le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui all'allegato subiscano, nei valori minimi e massimi, un aumento massimo del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

<u>Fattispecie di esigenze dei locatori</u>

A) quando il locatore ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
* trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
* matrimonio e/o unione civile;
* separazione propria o dei figli
* attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento

* destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

B) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto, secondo le modalità bilaterali di supporto obbligatorio da parte delle rispettive organizzazioni nelle forme ed ai sensi dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

A) quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;

* trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
* ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
* separazione o divorzio propria o dei figli
* esigenze di ricerca e di studio

B) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto, secondo le modalità bilaterali di supporto obbligatorio da parte delle rispettive organizzazioni nelle forme ed ai sensi dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.

5. Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle sopra indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

ARTICOLO 3

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3 D.M. 16.1.2017)

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Verbania.

2. Ai fini dell'art. 3 D.M. 16.1.2017, 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 Verbania, così come individuati ai commi 2. – 3. – 4. – 5. – 7. – 8. – 9. del precedente capitolo 1°

”Contratti agevolati” e nei relativi allegati .
Gli allegati F-G-H non sono applicabili ai contratti per studenti universitari.

3. Per gli alloggi arredati le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui all’allegato subiscano, nei valori minimo e massimo, un aumento massimo del 30%, nel rispetto delle condizioni indicate nella nota in calce all’allegato D/bis, e a valere per l’intera durata contrattuale.

4. Per gli immobili di cui all’art. 1 comma 2 lett. a) della Legge 431/98, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 30% a valere per l’intera durata contrattuale.

5. Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione istat dell’indice dei prezzi al consumo FOI verificatasi nell’anno precedente, senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore.

6. Al fine di agevolare le parti contrattuali private nella definizione del canone, si è formulata una tabella (allegato D bis) che tiene conto delle particolari esigenze degli studenti universitari ed attribuisce un punteggio alle caratteristiche oggettive dell’immobile locato, per la collocazione nelle subfasce di cui alla tabella allegata .

7. Il presente accordo ha validità per **tutti i corsi** di studio, di specializzazione e di perfezionamento attivati presso l’Università del Piemonte Orientale – Amedeo Avogadro nonché presso gli istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e della legge 21 dicembre 1999, n. 508.

ARTICOLO 4

CLAUSOLE VALIDE PER L’INTERO ACCORDO TERRITORIALE

Per tutti i tre contratti sovra descritti “Contratti agevolati” “Contratti transitori” “Contratti per studenti universitari” le associazioni ed i sindacati firmatari concordano quanto segue:

A) Il presente accordo territoriale ha la durata di tre anni ed alla scadenza vi saranno trattative per la stipula di un nuovo accordo; in ogni caso esso potrà anche prima della scadenza formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, qualora il decreto ministeriale 16.1.2017 dovesse formare oggetto di nuova formulazione od aggiornamento.

B) Il presente accordo territoriale potrà inoltre essere oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, anche qualora:

*a) ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle normative (anche fiscali) di riferimento;
*b) ciò appaia opportuno allorchè il Comune deliberi o modifichi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo;
*c) ciò appaia opportuno in seguito a successive rappresentate esigenze degli studenti universitari soggetti del presente accordo;
*d) ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni, interessanti il Comune di Verbania, nell'elenco dei Comuni ai quali si applicano le agevolazioni Irpef e/o Registro.

C) Le organizzazioni firmatarie del presente si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente.

D) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo previsti ed allegati al D.M. 16 gennaio 2017.

E) Qualora oggetto della locazione sia solo una porzione dell'unità immobiliare essa dovrà essere ben individuata ed il canone derivante dall'applicazione dei parametri di cui al presente accordo dovrà essere calcolato solo in relazione agli interi metri quadri della porzione locata ed al 50% di quelli delle parti di unità immobiliare di godimento comune.

F) Il limite minimo di ciascuna subfascia di canone è derogabile applicando una riduzione sino al 30%, secondo le modalità bilaterali di supporto obbligatorio da parte delle rispettive organizzazioni nelle forme ed ai sensi dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.

G) Per la ripartizione degli oneri accessori si applicherà la tabella allegata al D.M. 16 gennaio 2017 e che si allega al presente accordo quale allegato.

H) L'attestazione di conformità prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, 3, comma 5 del D.M. 16 Gennaio 2017 accerta la rispondenza economica e normativa del contratto alle disposizioni della Legge 431/98, del D.M. 16 Gennaio 2017 e del presente accordo, anche al fine di accedere alla agevolazioni fiscali sia erariali che locali.
Per tutti i contratti di locazione di cui al presente accordo territoriale, sia essi assistiti ai sensi dei richiamati artt. 1,2 e 3 del D.M. 16/01/2017 che non assistiti, l'attestazione di conformità è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione dei proprietari di immobili e dei conduttori firmatarie del presente accordo, anche con la modalità prevista dall'art. 6 comma 3 del D.M. 16/01/2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato al presente accordo (allegato L).
Ai fini dell'IMU e della TASI con riferimento agli immobili locati con contratti a canone

concordato le agevolazioni fiscali relative all'eventuale aliquota agevolata deliberata dal Comune di Verbania, nonché la riduzione del 75% dell'imposta o tributo, ex art. 13 comma 6/bis D.L. 201/2011 ed art. 1 comma 678 della Legge 147 del 2013, possono essere fruite ed applicate dal contribuente esclusivamente per i contratti muniti dell'attestazione di conformità sopra citata. Fruizione ed applicazione delle predette agevolazioni sono subordinate alla presentazione di apposita dichiarazione IMU/TASI sulla base del modello ministeriale alle scadenze previste dalle disposizioni pro tempore vigenti.
L'obbligo di attestazione decorre dal giorno successivo alla sottoscrizione del presente accordo e deposito presso il Comune di Verbania.

Le organizzazioni di cui al presente accordo si impegnano alla costituzione ed aggiornamento di una banca dati dei contratti di locazione muniti di attestazione di conformità, avvalendosi di una struttura tecnologica via web, messa a disposizione e gestita dal Comune di Verbania, unico titolare della stessa banca dati, attraverso un sistema di accreditamento delal singola organizzazione per la trasmissione e caricamento dei relativi dati.
Le organizzazioni di cui al presente accordo si impegnano altresì a fornire collaborazione con gli uffici comunali incaricati di effettuare i controlli amministrativi e fiscali per la verifica di conformità del contratto di locazione, sottoscritto in data antecedente al presente accordo e non munito della citata attestazione, ai contenuti economici e giuridici del presente accordo ovvero degli accordi precedenti per l'eventuale disconoscimento o riconoscimento della qualifica di contratto "concordato", in relazione alla Legge 3431/98 e D. M. 16/01/2017.

I) Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo territoriale provvedono al deposito, presso il comune di Verbania e presso la Regione Piemonte, del presente accordo con i rispettivi allegati costituenti parte integrante dello stesso.

L) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

M) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato al predetto D.M. 2017 e 15 del tipo di contratto allegato allo stesso D.M. 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato M (Modello di richiesta) al presente Accordo**.**

SI ALLEGANO, COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACCORDO:

*** cartografia con individuazione delle aree omogenee (allegato A) e confini delle aree (allegato B).
*** criteri per la definizione del concetto di mq utile (allegato C)
*** tabella punteggio caratteristiche immobile locato (allegato D)
*** tabella punteggio caratteristiche immobile locato per contratti per studenti universitari (tabella D bis)
*** tabelle riepilogative dei valori minimi e massimi del canone, espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile, allegati E (3+2anni) F (4+2anni) G (5+2anni) H (6+2anni).
*** tabella ripartizione oneri accessori (allegato I)
*** modello di attestazione (allegato L)
*** modello contratto 3,4,5,6 + 2 (allegati M)
*** modello contratto transitorio (allegato N)
*** modello contratto universitari (allegato O)

Verbania

A.P.E.- Confedilizia,
U.P.P.I. -
A.P.P.C.

SUNIA
SICET
UNIVERSITA'
EDISU –