

# ACCORDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALBA

in attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

fra le seguenti Associazioni:

A.S.P.P.I.  
CONFABITARE  
CONFEDILIZIA  
FEDERCASA  
SICET,  
SUNIA,

constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Alba di tutte le Associazioni, Organizzazioni ed Enti operativi sul territorio;  
accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali;  
esaminate e acquisite le indicazioni di cui al D.M. 30/12/2002

si conviene e si stipula quanto segue:

## TITOLO I° - PRINCIPI GENERALI

### Art. 1.

#### **(Ambito territoriale)**

Il presente Accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Alba.

Il territorio del Comune di Alba viene suddiviso in 6 (sei) zone omogenee, di cui all'allegato A. Ogni zona viene suddivisa in 3 (tre) fasce, a ciascuna delle quali corrisponde un valore al mq. al mese, di cui all'allegato B.

### Art. 2.

#### **(Determinazione della dimensione del bene locato)**

1. La determinazione della superficie del bene locato, espressa in metri quadrati, assume come criterio il computo delle superficie nette, escludendo quindi dal conteggio sia i muri perimetrali, sia i muri divisorii interni, conteggiando, invece, nicchie, soglie, soppalchi, ecc.

2. Nella determinazione della dimensione si tiene conto dell'intera superficie dell'alloggio abitato. La superficie così conteggiata sarà:

a) aumentata del 40% per le unità immobiliari di dimensione inferiore o uguale a 47 mq., con un limite massimo di 60 mq.



b) aumentata del 20% per le unità immobiliari di dimensione superiore a 47 mq. ed inferiore o uguale a 70 mq., con un limite minimo di 60 mq. e un limite massimo di 75 mq.

c) diminuita del 10% per le unità immobiliari di dimensione superiore ai 120 mq., con un limite minimo di 120 mq.

3. Tutte le unità immobiliari di dimensioni comprese fra i 70,01 mq. e i 120 mq. non subiranno alcuna rettifica ad eccezione del limite minimo di 75 mq.

4. Alla superficie dell'alloggio così rettificata saranno aggiunte:

il 100% della veranda condonata;

il 50% dell'autorimessa singola;

il 30% dei posti auto coperti esclusivi;

il 30% di balconi e terrazze;

il 25% di cantine e soffitte.

il 25% dei posti auto scoperti esclusivi;

il 15% del verde esclusivo;

5. In deroga a quanto sopra indicato, per la determinazione della dimensione di autorimesse e posti auto esclusivi, coperti e scoperti, saranno conteggiati:

nella zona 1

all'80% l'autorimessa singola;

al 50% del posto auto coperto esclusivo;

al 35% del posto auto scoperto esclusivo;

nella zona 2

al 65% l'autorimessa singola;

al 40% del posto auto coperto esclusivo;

al 30% del posto auto scoperto esclusivo;

6. Al fine di evitare l'insorgere di possibile contenzioso la superficie reale e quella convenzionale saranno indicate in contratto.

7. Nel contratto sarà previsto che l'eventuale difformità del 5%, in più o in meno, della superficie indicata non darà facoltà ad alcuna parte a richiedere né la modifica del canone di locazione né l'inefficacia del contratto.

8. La superficie convenzionale determinata ai sensi dei punti precedenti non può comunque mai essere superiore a mq.130.

### **Art. 3.**

#### ***(Determinazione del canone)***

1. La determinazione del canone avviene moltiplicando la dimensione in mq. dell'immobile locato, così come sopra specificato, per il valore concordato, così come indicato negli allegati B e C.

2. All'interno di ogni zona la sub fascia registra la dotazione di particolare pregio di ogni unità immobiliare tenendo conto dei seguenti elementi:

- area verde comune; si intende tale un'area con superficie superiore a mq.80;
- ascensore (oltre il 2° piano e precisamente per le unità situate oltre il 2° piano, terzo fuori terra);
- certificazione energetica almeno in "classe B";
- allacciamento alla rete del gas;
- allacciamento alla rete del teleriscaldamento;
- riscaldamento individuale;
- valvole termostatiche con contabilizzatore di calore;
- utilizzo di fonti di energia rinnovabili ( pannelli solari, fotovoltaici ecc...);



Comune di Alba – Accordo Territoriale



- autorimessa singola o posto auto coperto;
- posto auto scoperto; si intende tale quando tutti i condomini hanno la possibilità di parcheggiare almeno un automezzo contemporaneamente (ogni condomino ha diritto ad almeno un posto auto scoperto)
- doppi servizi;
- antenna satellitare;
- area verde di pertinenza;
- porta blindata;
- impianto videocitofonico;
- doppi vetri;
- impianto di condizionamento;
- impianto di acqua calda centralizzata;
- unità immobiliare in fabbricato con meno di 5 unità.

3. Vetustà dell'edificio: è un elemento di penalizzazione che interviene aumentando il numero degli elementi richiesti per ogni subfascia; precisamente opera nel seguente modo:

- a) unità immobiliare ultimata da più di 10 anni e non oltre i 20:  
aumenta di 1 il numero degli elementi richiesti per ogni fascia;
- b) unità immobiliare ultimata da più di 20 anni e non oltre i 40:  
aumenta di 2 il numero degli elementi richiesti per ogni fascia;
- c) unità immobiliare ultimata da più di 40 anni:  
aumenta di 3 il numero degli elementi richiesti per ogni fascia.

4. A partire dall'anno 2017 i valori di cui alla Tabella 1 dell'allegato B saranno aggiornati all'inizio del mese di gennaio in misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa al mese di ottobre 2016. Così per gli anni successivi.

5. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente all'inizio di ogni annualità in misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa al terzo mese anteriore alla scadenza annuale.

6. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia totalmente arredata il canone determinato come sopra potrà essere aumentato fino a un massimo del 30%.

Per immobile totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:

- a) Cucina:
  1. Pensili a muro oppure credenza;
  2. Frigorifero;
  3. Fornello;
  4. Tavolo con sedie;
  5. Scola piatti e stoviglie.
- b) Camera da letto:
  1. Letto con rete
  2. Comodino;
  3. Armadio e/o guardaroba;
  4. Sedia.
- c) Camera - studio:
  1. Scrivania con sedia;
  2. Libreria.
- d) Soggiorno - tinello:
  1. Tavolo con sedie;

2. Vetrinetta.  
e) Bagno arredato (mensole, specchio).

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

7. Per immobile parzialmente arredato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati, tranne quelli del vano cucina, della camera da letto e del bagno che devono essere sempre presenti. In tal caso l'aumento non potrà essere superiore al 15%.

8. Il canone mensile determinato ai sensi dei punti precedenti, è arrotondato all'unità di euro e non può comunque mai essere superiore ad € 550,00.

## **TITOLO II° - CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

(Art. 2 comma 3 - legge 431/98 e D.M. 30 dicembre 2002)

### **Art. 4.**

#### **(Durata del contratto)**

1. La durata minima del contratto di locazione è convenuta in anni 3 (tre). La durata minima e massima del rinnovo è prevista in anni 2 (due).

2. Nel caso in cui le parti contraenti concordino su durate contrattuali superiori ai 3 (tre) anni, i valori concordati di cui agli allegati B e C si intendono così incrementati:

- del 3% se la durata è di 4 (quattro) anni;
- del 6% se la durata è di 5 (cinque) anni.

### **Art. 4 Bis**

#### **(Contratto)**

1. Il contratto di locazione deve essere stipulato esclusivamente come abitazione principale del conduttore, ai sensi dell'art. 2, comma 4, Legge 431/98.
2. I contratti di locazione sono stipulati utilizzando esclusivamente i contratti-tipo in vigore al momento della sottoscrizione (attualmente sono quelli previsti ed allegati al D.M. 30 dicembre 2002).
3. Al contratto deve essere allegato il prospetto dimostrante i parametri e gli elementi utilizzati per la determinazione del canone, di cui all'allegato H; tale prospetto deve essere debitamente sottoscritto dalle parti ed i parametri e gli elementi considerati devono essere rigorosamente documentati e verificabili.
4. Sul predetto prospetto devono essere riportati, in apposita sezione, tutti gli scostamenti in percentuale che devono essere, a loro volta, appositamente firmati dalle parti. Sullo stesso viene quindi definito il canone mensile.
5. Per usufruire dell'aliquota IMU agevolata, occorre depositare presso il Comune copia del contratto, corredato della documentazione necessaria (calcolo del canone di cui all'allegato H, planimetria e visura catastale dell'immobile locato) di cui al presente accordo, unitamente agli estremi della avvenuta registrazione all'Agenzia delle Entrate, entro il termine previsto dal regolamento del tributo, pena la decadenza dal beneficio.
6. Per continuare ad usufruire dell'aliquota IMU agevolata il locatore dovrà comunicare al Comune l'avvenuta proroga, depositando copia del documento di registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate, entro il termine previsto dal regolamento del tributo, pena la decadenza dal beneficio.

7. La risoluzione del contratto di locazione dovrà essere comunicata al Comune entro il termine previsto dal regolamento del tributo.
8. Il conduttore si impegna a fissare la propria residenza nel fabbricato locato entro 30 giorni dalla decorrenza del contratto comunicando al proprietario l'avvenuta presentazione della domanda dotata di timbro di protocollo entro 5 giorni da tale data.

### **TITOLO III° - CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA**

(Art. 5 comma 1 - legge 431/98 e D.M. 30 dicembre 2002)

#### **Art. 5.**

##### **(Durata del contratto)**

1. Il presente Accordo prevede che la durata della locazione non possa essere inferiore a un mese e superiore a diciotto mesi.

#### **Art. 6.**

##### **(Esigenze di transitorietà)**

**1. La transitorietà** del contratto può essere dovuta a esigenze o del locatore o del conduttore, individuate e iscritte all'atto della stipula del contratto come segue:

##### **2. Esigenze di transitorietà del locatore**

Quando il locatore debba rispondere dell'immobile per i seguenti motivi:

- a) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunte la maggiore età e l'autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine;
- b) destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano lasciare l'alloggio di servizio;
- c) destinarlo all'esercizio dell'attività propria del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;
- d) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- e) eseguire interventi nelle unità immobiliari, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- f) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata a un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

##### **3. Esigenze di transitorietà del conduttore**

Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a diciotto mesi, per i seguenti motivi:

- a) contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- b) previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- c) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- d) necessità di cure o di assistenza per sé o per familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
- e) acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- f) esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;

g) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata a un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

3. **Le ragioni di transitorietà** del conduttore dovranno essere specificatamente documentate. Si precisa, inoltre, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo a una sola delle parti contraenti di una delle su indicate esigenze.

#### **TITOLO IV° - CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER STUDENTI UNIVERSITARI**

(Art. 5 comma 2 - legge 431/98 e D.M. 30 dicembre 2002)

##### **Art. 7.**

##### **(Durata del contratto)**

1. Tali contratti sono utilizzabili per studenti universitari iscritti a un corso di laurea o a un diploma universitario e residenti in un comune diverso dal comune di Alba.

2. Detti contratti hanno durata da sei mesi a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti.

#### **TITOLO V° - DURATA – REVISIONE - DISPOSIZIONI FINALI**

##### **Art. 8.**

##### **(Durata dell'accordo – Revisione – Disposizioni finali)**

1. Il presente Accordo territoriale ha durata di tre anni a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di deposito dello stesso, presso l'ufficio protocollo del Comune.

2. Il presente Accordo potrà formare oggetto di revisione, anche prima della sua naturale scadenza, qualora vi sia accordo unanime tra le parti firmatarie.

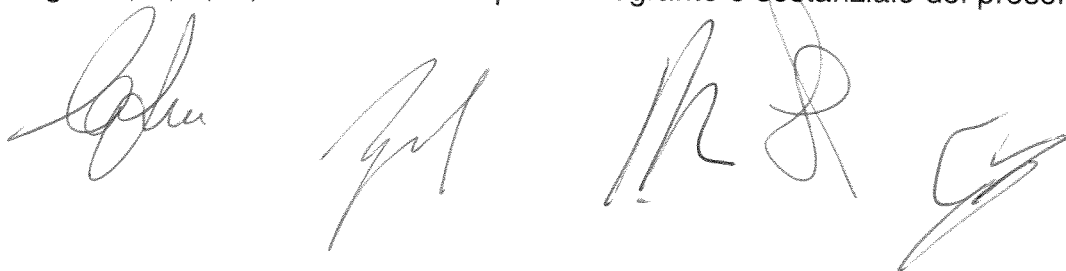
3. Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le Parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

5. Le Parti che sottoscrivono il presente accordo adottano espressamente quale criterio per la suddivisione degli oneri accessori quello allegato al D.M. 30 dicembre 2002.

6. Se nel corso di vigenza del presente accordo le Associazioni della Proprietà Edilizia e degli Inquilini dovessero sottoscrivere un accordo relativo agli oneri accessori, lo stesso sarà recepito dal presente accordo.

7. Le precisazioni formulate con riferimento agli elementi di cui all'art.3, comma 2 del presente accordo, costituiscono interpretazione autentica degli stessi con riferimento all'accordo territoriale precedente (ora in scadenza).

8. Gli allegati D, E, F, G, H costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.



Alba, li 29/12/2015

FIRME

A.S.P.P.I. in persona di Canale Michele

CONFABITARE in persona di Racca Valerio

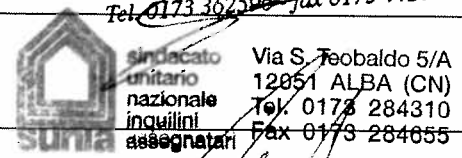
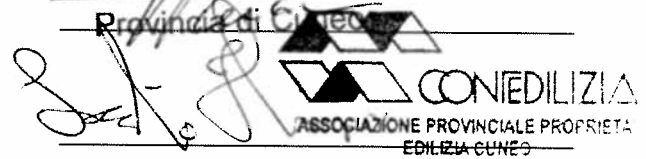
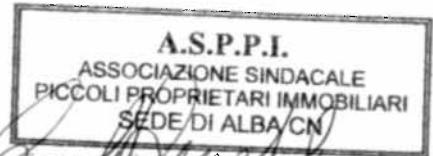
CONFEDILIZIA in persona di Saccato Fabrizio

FEDERCASA in persona di Bosio Fiorenzo

e

SICET in persona di Sammorì Franco

SUNIA in persona di Biollo Vincenzo



## SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

**Per eventuali variazioni nella toponomastica intervenute o che potranno intervenire successivamente alla sottoscrizione del presente accordo vale il principio della “contiguità” con le zone sotto riportate.**

### ZONA 1

CORSO ITALIA, CORSO LANGHE (fino a Corso Enotria e Via Rio Misureto escluse), CORSO PIAVE (fino a Via P. Ferrero e Via S. Teobaldo escluse), PIAZZA CAGNASSO SEN. OSVALDO, PIAZZA CRISTO RE, PIAZZA FERRERO MICHELE (EX PIAZZA SAVONA), PIAZZA GARIBALDI, PIAZZA GRASSI MONS. LUIGI, PIAZZA MARCONI G., PIAZZA MEDFORD, PIAZZA PERTINACE ELVIO, PIAZZA RISORGIMENTO, PIAZZA ROSSETTI, PIAZZA S. FRANCESCO D'ASSISI, PIAZZA SAN PAOLO, PIAZZA TRENTO TRIESTE, PIAZZA VITTORIO VENETO, PIAZZETTA BUSSI MONS. NATALE, VIA ALBERIONE G., VIA ALFIERI VITTORIO, VIA CAVOUR, VIA ROMA, VIA VITTORIO EMANUELE

### ZONA 2

CORSO CANALE, CORSO COPPINO MICHELE, CORSO FRATELLI BANDIERA, CORSO LANGHE (da Corso Enotria e Via Rio Misureto escluse fino al termine) CORSO MATTEOTTI, CORSO PIAVE (da Via P. Ferrero e Via S. Teobaldo escluse a Via D. Scaglione esclusa), LOCALITA' ALTAVILLA, PIAZZALE BORSELLINO PAOLO, PIAZZALE DOGLIOTTI ACHILLE MARIO, PIAZZALE FALCONE GIOVANNI, PIAZZALE GIOVANNONI CLETO, VIA ACCADEMIA, VIA ACQUI, VIA BATTISTI C., VIA BELLI PIERINO, VIA CALISSANO T., VIA COPPA, VIA CUNEO, VIA DEI MILLE, VIA DIAZ, VIA EINAUDI L., VIA GASTALDI, VIA GAZZANO, VIA GENERALE GOVONE, VIA GIACOSA, VIA GIOBERTI, VIA GIRAUDI, VIA MACRINO, VIA MANDELLI, VIA MANZONI, VIA MAZZINI, VIA MICCA PIETRO, VIA OSPEDALE, VIA PARUZZA, VIA PERTINACE ELVIO, VIA RATTAZZI, VIA RAVINA, VIA S. GIOVANNI, VIA SENATORE COMO, VIA TOPPINO S., VIA VERNAZZA, VIA VIDA, VIA XX SETTEMBRE, VICOLO DEL POZZO, VICOLO DELL'ANGOLO, VICOLO DELL'ARCO, VICOLO LEON D'ORO, VICOLO MACRINO, VICOLO PROVVIDENZA, VICOLO ROSSETTI, VICOLO SAN BIAGIO, VICOLO SAN GIOVANNI, VICOLO SAN GIUSEPPE

### ZONA 3

CORSO BIXIO NINO, CORSO CORTEMILIA (fino a Via R. Roberto e Via Montebellina escluse), CORSO ENOTRIA, CORSO EUROPA (fino a Via D. Scaglione esclusa), CORSO PIAVE (da Via D. Scaglione esclusa al termine), PIAZZA FERRERO PIETRO, PIAZZA MERCATO ORTOFRUTTICOLO, PIAZZA PRUNOTTO URBANO, PIAZZA SARTI SEN. ADOLFO, SALITA ROCCA GINO, STRADA BACONA, STRADA CROCI, STRADA RORINE, STRADA SANTA ROSALIA, VIA BALBO CESARE, VIA BARBARESCO, VIA BERTERO, VIA BOSIO FERDINANDO, VIA CERRATO, VIA COCITO L., VIA COL DI LANA, VIA CRISPI, VIA DACOMO AUGUSTO, VIA FENOGLIO B., VIA FERRERO PIETRO, VIA FILZI, VIA FORNACE SORBA, VIA FRATELLI AMBROGIO, VIA GALIMBERTI D., VIA GARDINI, VIA GIOVANNI XXIII, VIA GORIZIA, VIA IV NOVEMBRE, VIA LIBERAZIONE, VIA MAMELI, VIA MIROGLIO GIUSEPPE, VIA MONTE GRAPPA, VIA MONTE ORTIGARA, VIA POLA, VIA ROMITA, VIA ROSSINI, VIA ROSSO ANNA, VIA SAN PAOLO, VIA SAN TEOBALDO, VIA SANTA BARBARA, VIA SANTA MARGHERITA, VIA SCAGLIOLA ROMANO, VIA ZARA,



VIALE CHERASCA, VIALE TORINO, VIALE VICO, VICOLO BUOI ROSSI, VILLAGGIO PINOT GALLIZIO CORSO CANALE

#### ZONA 4

CORSO BANSKA' BYSTRICA, CORSO BAROLO, CORSO CILLARIO P., CORSO CORTEMILIA (da Via R. Roberto e Via Montebellina escluse fino al termine) CORSO EUROPA (da Via D. Scaglione esclusa fino al termine), FR GALLO VIA GARIBALDI, LOC SAN CASSIANO, LOC SERRE, STR CASTELGHERLONE, STR CAUDA, STR SERRE, STR VEDETTA, VIA BUBBIO T., VIA CADORNA, VIA CENCIO CARLO, VIA CORRIDONI F., VIA DALLA CHIESA CARLO ALBERTO, VIA DE AMICIS E., VIA DEI PARTIGIANI, VIA FIUME, VIA GALLIZIO PINOT, VIA MONTELLO, VIA MORO A., VIA PIERONI GIUSEPPE, VIA RIO MISURETO, VIA SABOTINO, VIA SACCO, VIA SAN LORENZO, VIA SAN ROCCO, VIA SANNINO, VIA SANTORRE SANTAROSA, VIA SARAGAT SEN. GIUSEPPE, VIA SCAGLIONE D., VIA SOBRERO ASCANIO, VIA TANARO, VIA TOTI, VIA XXV APRILE

#### ZONA 5

FR GALLO PIANA GALLO, FR MUSSOTTO CORSO ASTI, FR MUSSOTTO CORSO BRA, FR MUSSOTTO STR GUARENE, FR MUSSOTTO STR. RIDDONE, FR MUSSOTTO STR. RIONDELLO, FR MUSSOTTO STRADA OSTERIA, FR MUSSOTTO STRADA TAGLIATA, FR MUSSOTTO VIA DELPIANO CESARE, LOC RIVOLI, LOC SANTA ROSALIA, LOC VIVARO, STR. DI MEZZO, STR OCCHETTI, STR PROFONDA, STR SOTTORIPA, VIA ALFIERI ADELE, VIA BALBO P., VIA BIGLINO CARLO, VIA BOCCA FRANCO, VIA BOSIO AMEDEO PIERO, VIA CADUTI DI CEFALONIA, VIA CADUTI SUL LAVORO, VIA CARSO, VIA CENTRO F., VIA CHIAMPO G., VIA CHIESA D., VIA COLBERT FALLETTI GIULIA, VIA D'AZEGLIO M., VIA DAZIANO GIOVANNI, VIA DE GASPERI, VIA DELL'ACQUEDOTTO, VIA DIANO, VIA DONAT CATTIN CARLO, VIA FLEMING A., VIA GIOELLI FERDINANDO, VIA GRAMSCI A., VIA KING MARTIN LUTHER, VIA LONGHI ROBERTO, VIA MARELLO GIUSEPPE, VIA MENOTTI C., VIA MEREU ALBINO, VIA MONTEBELLINA, VIA OBERDAN, VIA OGNISSANTI, VIA PADRE GIROTTI, VIA PAVESE C., VIA PELLICO S., VIA PRANDI VINCENZO, VIA ROBERTO R., VIA ROSSANO PIETRO, VIA SAN PIO V, VIA SAURO N., VIA STURZO L., VIA TELESTAR, VIA TERZOLO RICCARDO, VIA TRAVERSO GIOVANNI BATTISTA, VIA VIGLINO MARIO, VIA VIVARO, VIA VUILLERMIN, VLE ARTIGIANATO, VLE INDUSTRIA, VLE MASERA PIERO

#### ZONA 6

CASCINA GARBIANOTTO, CASE SPARSE, CORSO UNITA' D'ITALIA, FR GALLO STRADA SANTA MARIA, FR SAN ROCCO CHERASCA, FR SAN ROCCO SENO D'ELVIO, FR VACCHERIA SS 231 KM. 28 + 120, FRAZIONE COMO, LOC.VACCHERIA, LOCALITA' BIGLINI, LOCALITA' SCAPARONE, STRADA BORGHINO, STRADA BUSSOLETTA, STRADA CASE SOTTERE, STRADA DEI MAGLIANI, STRADA DEI PRATI, STRADA FORCELLINI, STRADA GHIGLINI, STRADA GOMBA, STRADA GORRETO, STRADA GUERRIERI DI MIRAFIORI EMANUELE, STRADA MISSIONE, STRADA MOGLIASSO, STRADA MOLINO VACCHERIA, STRADA PELA STRADA ROMANO, STRADA SCAPARONI, STRADA TORRE, VIA GARELLI FRANCO, VIA MARTINI ENRICO MAURI, VIA SINAGLIO

#### Note:

Le parti, assistite dalle rispettive associazioni sindacali, potranno di comune accordo definire la zona da applicare nel caso l'edificio abbia due o più ingressi ricadenti in zone contigue e differenti.

## ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- area verde comune; si intende tale un'area con superficie superiore a mq.80;
- ascensore (oltre il 2° piano e precisamente per le unità situate oltre il 2° piano, terzo fuori terra);
- certificazione energetica almeno in classe B;
- allacciamento alla rete del gas;
- allacciamento alla rete del teleriscaldamento;
- riscaldamento individuale;
- valvole termostatiche con contabilizzatore di calore
- utilizzo di fonti di energia rinnovabili ( pannelli solari, fotovoltaici ecc...)
- autorimessa singola o posto auto coperto;
- posto auto scoperto; si intende tale quando tutti i condomini hanno la possibilità di parcheggiare almeno un automezzo contemporaneamente (ogni condomino ha diritto ad almeno un posto auto scoperto)
- doppi servizi;
- antenna satellitare;
- area verde di pertinenza;
- porta blindata;
- impianto videocitofonico;
- doppi vetri;
- impianto di condizionamento;
- impianto di acqua calda centralizzata;
- unità immobiliare in fabbricato con meno di 5 unità

### Vetustà dell'edificio:

- a) unità immobiliare ultimata o completamente ristrutturata da più di 10 anni e non oltre i 20: aumenta di 1 il numero degli elementi richiesti per ogni fascia;
- b) unità immobiliare ultimata o completamente ristrutturata da più di 20 anni e non oltre i 40: aumenta di 2 il numero degli elementi richiesti per ogni fascia;
- c) unità immobiliare ultimata o completamente ristrutturata da più di 40 anni: aumenta di 3 il numero degli elementi richiesti per ogni fascia.

FASCIA MASSIMA - ALMENO 8 ELEMENTI

FASCIA MEDIA - ALMENO 4 ELEMENTI

FASCIA MINIMA - MENO DI 4 ELEMENTI

### Tabella 1. Valori medi delle fasce omogenee di immobili, nelle varie zone del territorio comunale

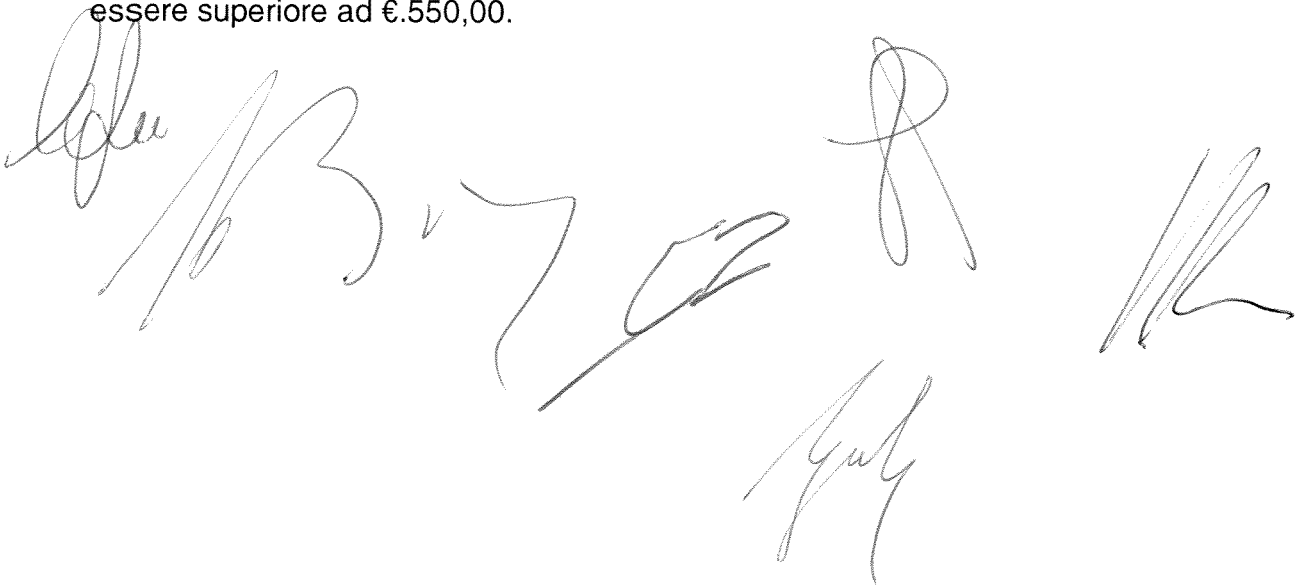
Valori dal 01.01.2016

	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima
	Euro Mq/ mese	Euro Mq/ mese	Euro Mq/ mese
Zona 1	3,45	4,85	6,92
Zona 2	3,26	4,35	6,23
Zona 3	2,93	3,91	5,60
Zona 4	2,63	3,53	5,05
Zona 5	2,38	3,17	4,53
Zona 6	2,13	2,84	4,09

Le parti possono convenire scostamenti in aumento o in diminuzione dal valore medio in misura non superiore al 7,5%.

Ai contratti sottoscritti dalle Associazioni e depositati presso la Casa Comunale è consentito un canone che si discosti dal valore medio di ogni fascia, di cui all'allegato B, di un ulteriore 12,5%

Il canone mensile determinato ai sensi dei punti precedenti, non può comunque mai essere superiore ad €.550,00.

A collection of handwritten signatures in black ink, scattered across the page. The signatures vary in style and legibility, with some appearing as stylized initials or full names.

## I.M.U. AGEVOLATA Prerogative delle Associazioni

1. I contratti stipulati ai sensi del presente accordo, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 5 della Legge n. 431/1998 e s.m.i.(contratti di locazione transitori e per studenti universitari), e depositati presso la sede comunale, hanno diritto all'applicazione dell'aliquota agevolata.

2. L'Amministrazione Comunale di Alba ritiene particolarmente importante la partecipazione delle Associazioni al momento decisionale della formazione del contratto e della sottoscrizione dello stesso; in relazione a ciò ai contratti sottoscritti dalle Associazioni e depositati presso la Casa Comunale è consentito un canone che si discosti dal valore medio di ogni fascia, di cui all'allegato B, di un ulteriore 12,5%, oltre il 7,5% già disposto, da applicare sul valore di cui all'allegato B. Fatto salvo il tetto di €. 550,00 mensili oltre il quale non si applica l'aliquota agevolata.

3. Lo scostamento dal valore medio dovrà essere indicato in contratto e potrà riguardare indicativamente situazioni quali:

- a) l'assenza di servizi igienici interni all'abitazione;
- b) il mancato allacciamento dell'abitazione alla rete fognante cittadina;
- c) il particolare pregio dell'unità immobiliare locata (es. villa unifamiliare, villa a schiera, ecc.).

4. Ai contratti stipulati con l'assistenza delle Associazioni dei proprietari e degli inquilini firmatarie l'Amministrazione Comunale riconosce, inoltre, la facoltà di ottenere i benefici fiscali relativi all'Imposta Comunale sugli Immobili, qualora il contratto di locazione sia stipulato per una durata superiore ad anni tre, ossia per quattro o cinque anni, e purché il canone indicato non superi, rispettivamente, il 3% o il 6% della misura massima dello scostamento di cui al precedente punto 2.

5. In caso di disaccordo (di cui al punto 21 del Modello A, di cui al punto 21 del Modello B e di cui al punto 23 del Modello C), da dirimersi davanti alla Commissione di cui all'art.6 del D.M. 30 dicembre 2002, l'Amministrazione Comunale si obbliga ad accettare l'esito della controversia e il relativo canone, riconoscendo al contratto in oggetto i benefici fiscali I.M.U.



## DOMANDA DI CONCILIAZIONE

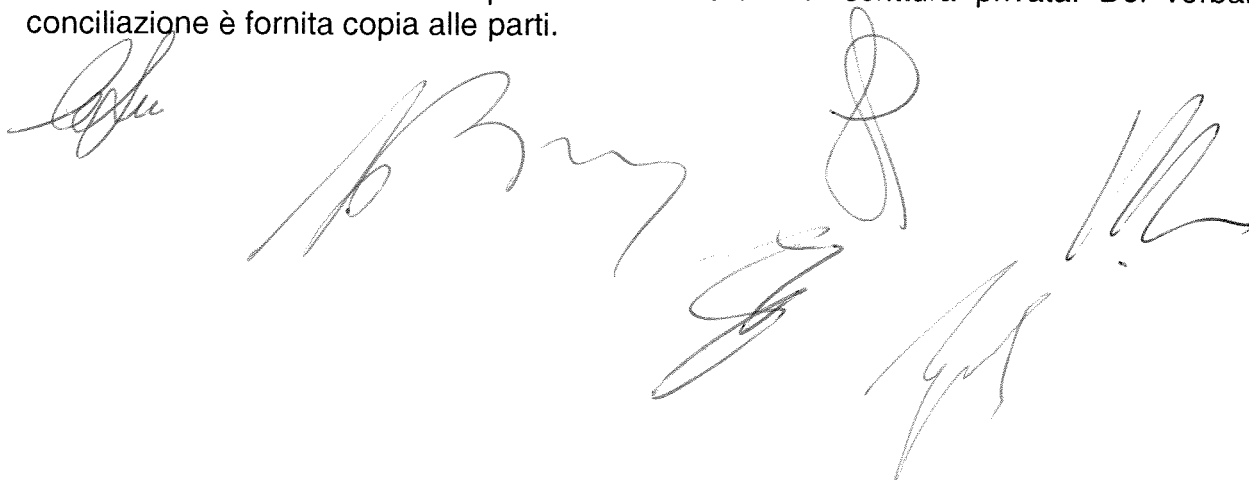
Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti attraverso la propria Associazione.

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

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

I rappresentanti delle Associazioni incaricati si riuniranno il giorno stabilito alla presenza delle parti. Esaminato il contenzioso, aggiorneranno, se ritenuto necessario, la seduta per l'esame di eventuali perizie e per le conclusioni.

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

The image shows five handwritten signatures in black ink, arranged horizontally across the page. The signatures are stylized and vary in length and complexity, representing the parties involved in the conciliation process.

**CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI ALBA**

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data ..... e registrato ad Alba il ..... al n. .... serie ..., valevole tra

il Locatore Sig. ...., C.F. .... e

il Conduttore Sig. ...., C. F. ....,

relativo all'alloggio in Alba, accatastato al Foglio ....., mappale .....,

subalterno ....., categoria ....., rendita catastale Euro .....,

secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale firmato ad Alba in data \_\_\_\_\_ che richiama la Legge 431 del dicembre 1998 ed il D.M. 30 dicembre 2002 e relativi allegati, l'Associazione Sindacale della Proprietà, l'Associazione Sindacale dell'Inquilinato, il Conduttore e il Locatore

Dichiarano

che il canone di locazione pattuito rientra – secondo quanto risulta dalle dichiarazioni delle Parti – nei parametri previsti dall'Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Alba in data \_\_\_\_\_.

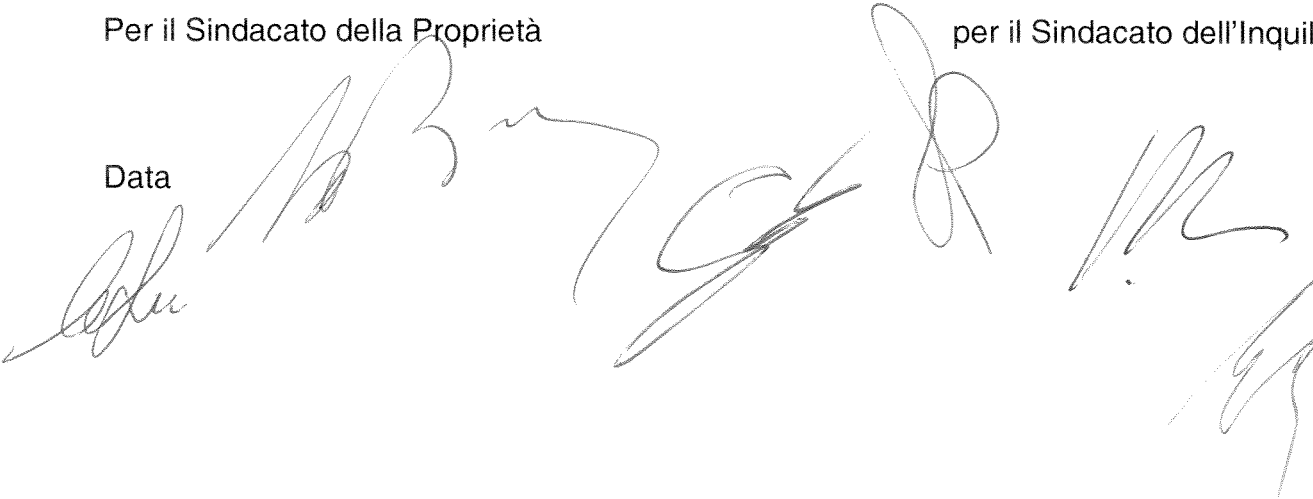
Il Locatore

Il Conduttore

Per il Sindacato della Proprietà

per il Sindacato dell'Inquilinato

Data



## RIPARTIZIONE DELLE SPESE DEL RISCALDAMENTO IN CASO DI IMPIANTO A TELERISCALDAMENTO

### A) SPESE A CARICO DEL PROPRIETARIO

Scavi, reinterri e ripristini per l'installazione dello scambiatore comune.

Smantellamento, rimozione e smaltimento della caldaia esistente e delle eventuali cisterne di carburante.

Opere edili per la risistemazione e il passaggio delle tubazioni principali della rete di teleriscaldamento.

Costi per la costruzione del circuito primario dell'allacciamento alla rete del teleriscaldamento; costi per la costruzione del circuito secondario per l'allacciamento dei circuiti di distribuzione interni al fabbricato.

Risistemazione dell'impianto elettrico in centrale termica.

Licenze e autorizzazioni.

Manutenzione straordinaria: sostituzione scambiatore, pompa di circolazione, quadro elettrico e relative apparecchiature, vaso di espansione, valvole, orologi comando pompa di circolazione, bruciatore e valvola miscelatrice; sostituzione e riparazione della rete di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua calda del teleriscaldamento.

Ricerca e riparazione delle perdite di acqua calda in centrale termica e sulla rete di distribuzione interna del fabbricato.

### B) SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE

Assistenza, manutenzione ordinaria dello scambiatore, comprendente il periodico lavaggio delle piastre.

Pagamento della fattura del teleriscaldamento e del consumo di energia elettrica.

Sostituzione delle piccole apparecchiature non elencate nelle spese a carico del Proprietario.

Spese per la manutenzione e il funzionamento dei depuratori dell'acqua, manutenzione e pulizia dei filtri.

Manutenzione e riparazione delle apparecchiature termiche installate in centrale termica per il controllo dell'impianto di riscaldamento.

Manutenzione e riparazione delle apparecchiature termiche installate in centrale termica per il controllo dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria.

Scarico e carico dell'impianto termico del fabbricato.

Sfiatatura dei corpi radianti del fabbricato.

Verifica e sostituzione delle valvole di sfiato del circuito di riscaldamento del fabbricato e delle valvole dei singoli corpi radianti.

#### NOTA:

In caso di richiesta di riduzione alla partecipazione delle spese per mancato utilizzo del riscaldamento, qualora il Regolamento di Condominio nulla prevedesse in merito, sarà compito dell'Assemblea dei Condomini e degli Inquilini, di cui all'art. 10 della Legge 392/78 e s.m.i., stabilire, previo parere di tecnico specializzato, quale possa essere la quota di riduzione della spesa di cui potrà usufruire il richiedente, previa sigillatura dei corpi scaldanti. E' opportuno che la riduzione non sia concessa per un periodo inferiore all'intera stagione invernale.

## TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

### AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

### 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 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

### 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



Letture dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

**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**

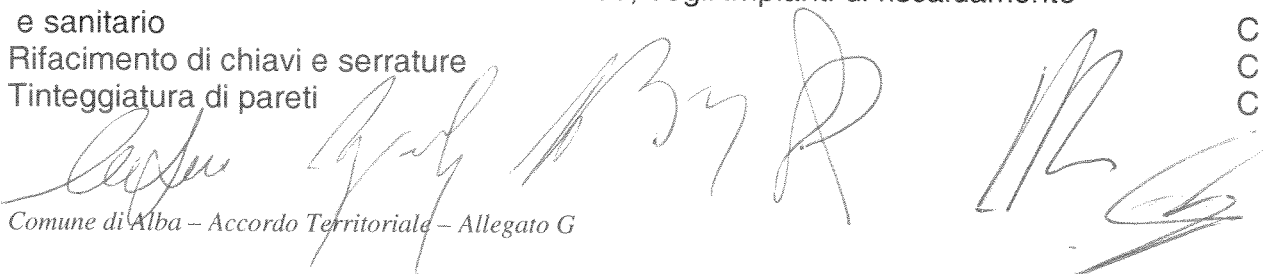
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C

**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

**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 e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	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		C
--	--	---

### LEGENDA

L = locatore  
C = conduttore

PROPRIETARIO E INQUILINO:

Descrizione degli immobili (con riferimenti catastali)

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Descrizione immobile	Superficie reale	30% vani h < 1,70	Superficie considerata	Coefficiente	Superficie convenzionale
Unità inferiore o uguale a 47 mq.				1,40	
Unità tra 47,01 e 70 mq.				1,20	
Unità tra 70,01 e 120 mq.				1,00	
Unità superiore a 120 mq.				0,90	
Verde in godimento esclusivo				0,15	
Veranda condonata				1,00	
Balconi e terrazze				0,30	
Cantine, soffitte e simili				0,25	
Autorimessa singola zona 1				0,80	
Autorimessa singola zona 2				0,65	
Autorimessa singola altre zone				0,50	
Posto auto coperto esclusivo zona 1				0,50	
Posto auto coperto esclusivo zona 2				0,40	
Posto auto coperto esclusivo altre zone				0,30	
Posto auto scoperto esclusivo zona 1				0,35	
Posto auto scoperto esclusivo zona 2				0,30	
Posto auto scoperto esclusivo altre zone				0,25	

Totale superficie convenzionale mq.

**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

area verde comune, si intende tale un'area con superficie superiore a mq.80	
ascensore (oltre il 2° piano e precisamente per le unità situate oltre il 2° piano, terzo fuori terra)	
certificazione energetica almeno in classe B	
allacciamento alla rete del gas	
allacciamento alla rete del teleriscaldamento	
riscaldamento individuale	
valvole termostatiche con contabilizzatore di calore	
utilizzo di fonti di energia rinnovabili ( pannelli solari, fotovoltaici ecc...)	
autorimessa singola o posto auto coperto	
posto auto scoperto; si intende tale quando tutti i condomini hanno la possibilità di parcheggiare almeno un automezzo contemporaneamente (ogni condomino ha diritto ad almeno un posto auto scoperto)	
doppi servizi	
antenna satellitare	
area verde di pertinenza	
porta blindata	
impianto videocitofonico	
doppi vetri	
impianto di condizionamento	
impianto di acqua calda centralizzata	
unità immobiliare in fabbricato con meno di 5 unità	

Vetustà dell'edificio:

a) unità immobiliare ultimata o completamente ristrutturata da più di 10 anni e non oltre i 20: aumenta di 1 il numero degli elementi richiesti per ogni fascia	
b) unità immobiliare ultimata o completamente ristrutturata da più di 20 anni e non oltre i 40: aumenta di 2 il numero degli elementi richiesti per ogni fascia	
c) unità immobiliare ultimata o completamente ristrutturata da più di 40 anni: aumenta di 3 il numero degli elementi richiesti per ogni fascia	
<b>Totale n. elementi per la determinazione della fascia del canone di locazione</b>	

FASCIA MINIMA MENO DI 4 ELEMENTI - FASCIA MEDIA ALMENO 4 ELEMENTI - FASCIA MASSIMA ALMENO 8 ELEMENTI

**VALORI MEDI DELLE FASCE OMOGENEE DI IMMOBILI  
NELLE VARIE ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE - ANNO 2016**

	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima
	Euro Mq/ mese	Euro Mq/ mese	Euro Mq/ mese
Zona 1	3,45	4,85	6,92
Zona 2	3,26	4,35	6,23
Zona 3	2,93	3,91	5,60
Zona 4	2,63	3,53	5,05
Zona 5	2,38	3,17	4,53
Zona 6	2,13	2,84	4,09

Il Locatore (firma)

Il Conduttore (firma)

**ULTERIORI SCOSTAMENTI PERCENTUALI**

Le parti possono convenire scostamenti in aumento o in diminuzione del valore medio, ma in misura non superiore al 7,5%

Nel caso in cui le parti siano assistite dalle rispettive Associazioni, firmatarie dell'accordo depositato presso il Comune le parti possono convenire un ulteriore scostamento, in aumento o in diminuzione, purchè non ecceda il 12,5%

_____ %	variazione valore medio (massimo 7,5%)
_____ %	ulteriore variazione valore medio assistita da associazioni (massimo 12,5 %)
_____ %	ammobiliato (massimo 30%)
_____ %	durata 4 anni (3%)
_____ %	durata 5 anni (6%)

Il Locatore (firma)

Il Conduttore (firma)

**DETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DEL CANONE**

Zona di ubicazione dell'unità immobiliare
Fascia di appartenenza dell'unità immobiliare
Valore medio della zona e della fascia omogenea
Valore pattuito al mq.
Superficie convenzionale mq.
<b>Canone di locazione concordato mensile</b> €