

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI NOVARA

e, limitatamente ai contratti per studenti universitari ed assimilati, anche per i limitrofi Comuni di Caltignaga, Cameri, Casalino, Galliate, Garbagna, Granozzo con Monticello, Nibbiola, Romentino, San Pietro Mosezzo e Trecate

* * * * *

**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, Novara via Dominioni 1, in persona del presidente geom. Elio Zanotti
U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari - Novara via Canobio 14/c, in persona del presidente dott. Umberto Dessì
A.S.P.P.I. – Novara viale Giulio Cesare 106, in persona del presidente sig. Giancarlo Callini
A.P.P.C. Novara in persona del presidente dott. Mauro Mauri

Sindacati Inquilini.

SUNIA - Novara via Mameli n 7, in persona del signor Armando Valmachino
SICET - Novara via Dei Caccia 7/B, in persona del signor Gerardo Manco
UNIAT - Novara viale Dante Alighieri n° 25, in persona del signor Roberto Fimiano

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 "AMEDEO AVOGADRO" in persona di
- Ente regionale per il diritto allo studio universitario – via Madama Cristina 183 Torino in persona di

premessi 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 Novara.

2. Il territorio del Comune di Novara, 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 A bis (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 mezzzeria delle varie strade.

3. Per le aree omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come dagli allegati B/1 – B/2 – B/3 – B/4, con valori espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile.

4. Inoltre si è ritenuto opportuno definire convenzionalmente nell'allegato C il concetto di metro quadro utile.

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 B/1 – B/2 – B/3 – B/4.

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 (allegato D) che attribuisce un punteggio alle caratteristiche oggettive dell'immobile locato, per la collocazione nelle quattro subfasce di cui alle tabelle allegate B/1 – B/2 – B/3 – B/4.

8. Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B/1 subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento come dettagliato negli allegati B/2 (durata 4 anni), B/3 (durata 5 anni), B/4 (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 B/1 – B/2 – B/3 – B/4 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 Novara.

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 Novara, così come individuati ai commi 2. – 3. – 4. – 5. – 7. – 8. – 9. del precedente capitolo 1° "Contratti agevolati" e nei relativi allegati A, A/bis, B/1, C, D.

Gli allegati B/2 – B/3 – B/4 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 B/1 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:

Fattispecie di esigenze dei locatori

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 suindicate 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 Novara.

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 Novara, così come individuati ai commi 2. – 3. – 4. – 5 – 8. – 9. del precedente capitolo 1° "Contratti agevolati" e nei relativi allegati A, A/bis, B/1, C.

Gli allegati B/2 – B/3 – B/4 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 B/1 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 20 per cento 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 B/1.

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 sopra 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 formare 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 Novara, 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 E.

H) Per tutti i contratti di locazione di cui al presente Accordo territoriale l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5, D.M. 16 gennaio 2017, la quale accerta la rispondenza economica e normativa del contratto di locazione alle disposizioni del presente Accordo nel quadro della legge n. 431-1998 e del D.M. 16

gennaio 2017 anche al fine di accedere alle agevolazioni fiscali sia erariali sia locali, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione dei proprietari di immobili e dei conduttori firmatarie del presente Accordo territoriale, anche con la modalità prevista dall'art. 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017 tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato al presente Accordo quale "allegato F".

Nell'ambito delle deliberazioni del Comune ai fini dell'IMU e della TASI con riferimento agli immobili locati con contratti a canone concordato, transitori e per universitari ed assimilati, si evidenzia che le agevolazioni fiscali potranno essere fruite ed applicate dal contribuente esclusivamente per i contratti di locazione muniti della predetta attestazione di conformità.

L'obbligatorietà dell'attestazione decorre dall'entrata in vigore del presente Accordo territoriale.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano alla costituzione ed all'aggiornamento di una banca dati dei contratti muniti di attestazione di conformità, avvalendosi di una struttura tecnologica via web messa a disposizione e gestita dal Comune di Novara, unico responsabile del trattamento dei relativi dati, attraverso un sistema di accreditamento della singola organizzazione per il caricamento dei relativi dati; l'utilizzo degli stessi dati è finalizzato esclusivamente all'esercizio delle attività istituzionali del Comune, con particolare riferimento alle attività di controllo in materia di tributi locali ed erariali, nonché per la fornitura di dati aggregati con finalità statistica e di studio alle organizzazioni firmatarie del presente accordo.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano altresì a fornire collaborazione agli uffici comunali incaricati di effettuare eventuali controlli amministrativi e fiscali per la verifica di conformità dei contratti di locazione sottoscritti in data antecedente al presente accordo e pertanto privi della citata attestazione, ai contenuti economici e giuridici del precedente Accordo territoriale per l'eventuale disconoscimento da parte del Comune delle agevolazioni.

I) Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo territoriale provvedono al deposito, presso il comune di Novara 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 B) al predetto D.M. 2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) 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 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

SI ALLEGANO, COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACCORDO:

- *** cartografia con individuazione delle aree omogenee (allegato A) e tabella dei confini delle aree (allegato A bis).
- *** tabelle riepilogative dei valori minimi e massimi del canone, espressi in euro ad anno per ogni metro quadro utile, allegati B/1 (3+2anni) B/2 (4+2anni) B/3 (5+2anni) B/4 (6+2anni).
- *** 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)
- *** tabella ripartizione oneri accessori (allegato E)
- *** modello di attestazione (allegato F)

Novara, 29 marzo 2018

A.P.E.- Confedilizia, Novara via Dominioni 1, in persona del presidente geom. Elio Zanotti
U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari - Novara via Canobio 14/c, in persona del presidente dott. Umberto Dessì

A.S.P.P.I. – Novara viale Giulio Cesare 106, in persona del presidente sig. Giancarlo Callini

A.P.P.C. Novara in persona del presidente dott. Mauro Mauri

SUNIA - Novara via Mameli n 7, in persona del signor Armando Valmachino

SICET - Novara via Dei Caccia 7/B, in persona del signor Gerardo Manco

UNIAT - Novara viale Dante Alighieri n° 25, in persona del signor Roberto Fimiano

UNIVERSITA' degli studi del Piemonte orientale "AMEDEO AVOGADRO" in persona di

.....

EDISU Ente regionale per il diritto allo studio universitario – via Madama Cristina 183

Torino in persona di