

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

PROROGA SCADENZA AL 31/12/2025

A seguito degli incontri tenutisi e degli accordi intrapresi tra le organizzazioni maggiormente rappresentative in considerazione della scadenza dell'accordo oggi in vigore depositato il 29/12/2015 al n° 52874 di Protocollo del Comune di Alba ed ultima proroga depositata il 27/12/2024 al n. 63592, prevista per il prossimo 30/06/2025;

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Alba di tutte le associazioni, Organizzazioni ed Enti Operativi sul territorio;

Preso atto della nuova normativa in materia e dell'opportunità di concordare con l'Ente modifiche e aggiornamenti degli elementi fondamentali del nuovo accordo territoriale, è stato stabilito di prorogare l'accordo territoriale attualmente in vigore in modo da apportare le eventuali e necessarie modifiche al nuovo accordo secondo quanto previsto dalla nuova normativa in materia.

Le seguenti associazioni:

ASPPI,
CONFABITARE,
CONFEDILIZIA,
FEDERCASA,
SICET,
SUNIA,

convengono e stipulano quanto segue:

1. L'accordo per il territorio del Comune di Alba in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n° 43 e del Decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in concerto con il Ministro dell'economia e delle Finanze, depositato il 29/12/2015 al n° 52874 ed ulteriore proroga sottoscritta in data 27/12/2024 al n. 63592 e prorogato fino al 30/06/2025.
2. L'accordo in vigore rimane invariato in ogni sua parte per la durata di mesi sei.
3. Le parti si impegnano fin da ora ad incontrarsi per raggiungere una nuova intesa entro il 31/12/2025.

Alba, li 19/06/2025

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE DI ALBA CN

A.S.P.P.I. nella persona di CANALE MICHELE

CONFABITARE nella persona di


Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

RICCA VALERIO

CONFEDILIZIA nella persona di


CONFEDILIZIA
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE PROPRIETARI
EDILIZIA CUNEO

Scattolon



FEDERCASA nella persona di Bogio Fiorenzo



SICET nella persona di RACCA DANIELE

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

SUNIA nella persona di SALLEMI FRANCESCO



sindacato
unitario
nazionale
Inquilini
assegnatari
Corso Europa, 12
12051 ALBA (CN)
Tel. 0173 284310
Fax 0173 284655

Si allega:

- 1) copia accordo per il territorio del Comune di Alba depositata il 29/12/2015 al n° 52874 di Protocollo del Comune di Alba.

Ill.mo sig. Sindaco
Comune di Alba

Le sottoscritte organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori depositano in data odierna l'allegata proroga, e precisamente sino al 31/12/2025, dell'accordo per il territorio del Comune di Alba sottoscritto in data 29/12/2015 in attuazione della legge 09/12/1998 n. 431 e del Decreto 30/12/2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Cordiali saluti.

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 Dellatorre Roberto
SICET in persona di Racca Daniele
SUNIA in persona di Sallemi Francesco

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE DI ALBA - CN

CONFABITARE
Associazione Proprietari Immobiliari

CONFEDILIZIA
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE PROPRIETARI
EDILIZIA CUNEO

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

Alba, li 19/06/2025



sindacato
unitario
nazionale
inquilini
assegnatari
Corso Europa, 12
12051 ALBA (CN)
Tel. 0173 284310
Fax 0173 284655

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...);

- 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, lì 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 Sammori Franco

SUNIA in persona di Biollo Vincenzo



