

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA**

*in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del decreto 16 gennaio 2017.*

*Testo dell'accordo depositato il 30/03/2018 coordinato con le modifiche apportate in data 19 luglio 2024 e con correzioni di alcuni errori materiali*

Fra le seguenti Organizzazioni della proprietà:

APPC in persona di **Franco REPETTO**

CONFABITARE in persona di **Diego SANTI**

CONFAPPI in persona di **Mario LA TORRE**

Associazione Proprietari di Casa - Confedilizia in persona di **Giancarlo CATTANEO**

ASPPI in persona di **Alessia PONZONE**

UPPI in persona di **Matteo POZZI**

e le seguenti Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

SUNIA in persona di **Roberto MASINI – Maridea MAGAGNA – Bruno PASERO**

SICET in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**

UNIAT in persona di **Arturo TOSON**

**si conviene e si stipula che**

Col presente accordo le Parti ritengono necessario individuare criteri e condizioni contrattuali che garantiscano la sostenibilità e l'esigibilità del canone di locazione e delle relative spese accessorie tenuto conto dell'attuale situazione economica e del mercato delle locazioni. Condizioni aggravatesi a seguito della pandemia, dall'aumento delle spese energetiche e dalla ridotta capacità di reddito delle famiglie presenti nel Comune di Alessandria.

Le Parti si propongono di favorire l'ampliamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.

Le Parti auspicano altresì che l'Amministrazione Comunale della Città di Alessandria favorisca e diffonda l'utilizzo della presente tipologia contrattuale almeno confermando aliquote IMU ridotte.

Le associazioni firmatarie ritengono importanti i seguenti strumenti a sostegno della contrattazione:

- 1) Aliquote IMU ridotte per contratti a canone concordato deliberate dal Comune;
- 2) Cedolare secca ed agevolazioni fiscali;
- 3) Fondo Sostegno alla Locazione (art. 11 Legge 431/98);
- 4) Fondo per la morosità incolpevole FIMI;
- 5) Agenzia sociale per la locazione ASLO (promuove la sostenibilità dei canoni di locazione attraverso l'utilizzo del presente Accordo Territoriale. Inoltre agevola l'incontro tra domanda ed offerta attraverso iniziative e organismi composti da rappresentanti del Comune e da rappresentanti delle Parti firmatarie il presente Accordo Territoriale);
- 6) Delibere emanate dalla Regione Piemonte e dal Comune in materia di politiche abitative;
- 7) Commissione di Conciliazione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale.

**le Associazioni firmatarie concordano quanto segue:**

**TITOLO A)  
CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16.01.2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA**.
- 2) Il contratto di locazione dovrà avere una **durata minima** di anni 3 (tre).
- 3) Il territorio del Comune di Alessandria, tenuto presente quanto disposto dall'articolo 1, comma 2, del D.M. 16.01.2017, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegati A e C, ove non sono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.
- 4) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata sulla base della superficie catastale:
  - a) superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
  - b) il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastale C/6
  - c) il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2
  - d) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.

*Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale totale si utilizzerà la seguente modalità di calcolo:*

  - a) l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare lorda risultante da dichiarazione di un tecnico;
  - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastale C/6
  - c) non oltre il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2
  - d) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.
- 5) Per le **aree omogenee e le zone**, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.
- 6) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici autocertificati dal proprietario in sede di Attestazione negli ultimi venti anni quali:
  - a. rifacimento impianto elettrico,
  - b. rifacimento impianto di riscaldamento / condizionamento
  - c. rifacimento pavimenti
  - d. rifacimento totale infissi
  - e. rifacimento bagno/i)
  - f. rifacimento cucina
  - g. modifica disposizione interna

l'anno di riferimento non sarà più quello di costruzione ma i valori utilizzati saranno quelli della fascia successiva in caso di presenza di almeno 3 dei suddetti elementi e di due fasce successive in caso di presenza di almeno 5 elementi.
- 7) I valori delle fasce di oscillazione di ciascuna area di cui all'allegato B subiranno la seguente variazione conseguente alla superficie dell'unità immobiliare:
  - a) superfici in metri quadri da 111: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%

- b) superfici in metri quadri da 61 a 110: i valori massimi di cui all'all. B non subiranno variazione  
 c) superfici in metri quadri fino a 60: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 15%
- 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 subiranno, nei valori massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale:
- del 3% per i contratti di durata di 4 (quattro) anni,
  - del 5% per i contratti di durata di 5 (cinque) anni
  - del 8% per i contratti di durata di 6 (sei), o superiore.
- 9) Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.  
 Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).
- 10) Nel caso che la singola unità immobiliare sia anche dotata di almeno 3 (tre) dei seguenti elementi autocertificati dal proprietario in sede di Attestazione:
- Impianto di riscaldamento autonomo
  - Condizionamento d'aria con impianto fisso
  - Porta blindata (certificata in base alla classe)
  - Sistema antintrusione (allarme)
  - Doppi servizi
  - Ascensore
- le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 11) I valori massimi di ogni fascia, determinati dai precedenti punti, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:
- Edificio di classe energetica **A, A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
  - Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
  - Edificio di classe energetica **E e D**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
  - Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi sono ridotti del 3%
  - Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 12%
- 12) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 7,8, 9, 10, e 11 vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato B e sono tra essi cumulabili.
- 13) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone sarà calcolato secondo i normali parametri dell'Accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse, comprendendo altresì, l'utilizzo degli spazi e dei servizi comuni.
- La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento.  
 La locazione di porzioni di immobile è possibile in caso di coabitazione con il proprietario **solamente rispettando** i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come segue:
- componente: cucina, servizio igienico condiviso e 1 vano di almeno 9 mq. (camera singola)
  - componenti: cucina e servizio igienico condiviso e 2 camere singole di almeno 9 mq. ciascuna o 1 camera doppia di almeno 14 mq. Il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi

condivisi.

**Esempio di calcolo di canone parziale:**

Canone mensile € 650,00. Superficie convenzionale mq. 95,00 (compresi gli spazi comuni).

Si sommano le superfici delle camere: ad es. 12,00 + 13,50 + 15,00 = Totale mq. 40,50.

Si divide il canone complessivo di € 650,00 per la superficie di mq. 40,50; si ottiene un valore mq./mese pari ad € 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per ciascuna camera:

€ 16,04 x 12,00 mq. = € 192,00

€ 16,04 x 13,50 mq. = € 217,00

€ 16,04 x 15,00 mq. = € 241,00

TOTALE = €650,00

- 14) **Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare** sarà determinato dalle Parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B e, nel caso in cui il locatore non opti per il regime fiscale della cedolare secca, sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle Parti e comunque non superiore al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello dell'eventuale richiesta scritta da parte del locatore.
- 15) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area, indicati nell'allegato B, rimarranno invariati per tutta la durata dell'accordo.
- 16) Per i contratti di locazione è prevista l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 è rilasciata, preferibilmente congiuntamente, dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna dell'attestazione sulla base di quanto verrà dichiarato e presentato dalle Parti contrattuali (locatore/i e/o conduttore/i) circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione (allegato I). Dal 1° gennaio 2025 sarà rilasciata obbligatoriamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo (allegato I2)
- 17) I contratti sono stipulati usando esclusivamente il contratto tipo Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017 che costituisce l'Allegato L del presente documento.

## **TITOLO B)**

### **CONTRATTI TRANSITORI**

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 16.01.2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA** (Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila).
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.
- 3) Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 16.01.2017, 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 Alessandria (allegato B).
- 4) La mobilità sul territorio è un elemento primario del mercato delle locazioni e va sostenuto

il più possibile. E' interesse generale contribuire a rendere il più attrattivo possibile il nostro territorio per cui i valori massimi della tabella B possono essere aumentati di comune accordo dalle rispettive organizzazioni del 10%.

5) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici autocertificati dal proprietario in sede di attestazione negli ultimi venti anni quali:

- a) rifacimento impianto elettrico,
- b) rifacimento impianto di riscaldamento / condizionamento
- c) rifacimento pavimenti
- d) rifacimento totale infissi
- e) rifacimento bagno/i)
- f) rifacimento cucina
- g) modifica disposizione interna

l'anno di riferimento non sarà più quello di costruzione ma i valori utilizzati saranno quelli della fascia successiva in caso di presenza di almeno 3 dei suddetti elementi e di due fasce successive in caso di presenza di almeno 5 elementi.

6) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata sulla base della superficie catastale:

- a) superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastale C/6
- c) il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2
- d) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.

***Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale totale si utilizzerà la seguente modalità di calcolo:***

- e) l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare lorda risultante da dichiarazione di un tecnico;
- f) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastale C/6
- g) non oltre il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2
- h) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.

7) **I valori delle fasce di oscillazione di ciascuna area** di cui all'allegato B subiranno la seguente variazione conseguente alla superficie dell'immobile:

- a) Superfici in metri quadri utili da 111: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%
- b) Superfici in metri quadri utili da 61 a 110: i valori massimi di cui all'all. B non subiscono variazioni
- c) Superfici in metri quadri utili da 51 fino a 60: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 20%
- d) Superfici in metri quadri utili da 41 a 50: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 30%
- e) Superfici in metri quadri utili inferiori a 41: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 50%

8) Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 10% e rimarranno invariati per l'intera durata contrattuale.

Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).

9) I valori massimi di ogni fascia, determinati dai precedenti punti, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:

- a) Edificio di classe energetica **A, A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
- b) Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
- c) Edificio di classe energetica **E e D**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
- d) Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi sono ridotti del 3%
- e) Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 12%

10) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 7), 8) e 9) vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato B e sono tra essi cumulabili.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone sarà calcolato secondo i normali parametri dell'Accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse, comprendendo altresì, l'utilizzo degli spazi e dei servizi comuni. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento.

La locazione di porzioni di immobile è possibile in caso di coabitazione con il proprietario **solamente rispettando** i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come segue:

1 componente: cucina, servizio igienico condiviso e 1 vano di almeno 9 mq. (camera singola)

2 componenti: cucina e servizio igienico condiviso e 2 camere singole di almeno 9 mq. ciascuna o 1 camera doppia di almeno 14 mq. Il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

**Esempio di calcolo di canone parziale:**

Canone mensile € 650,00. Superficie convenzionale mq. 95,00 (compresi gli spazi comuni).

Si sommano le superfici delle camere: ad es. 12,00 + 13,50 + 15,00 = Totale mq. 40,50.

Si divide il canone complessivo di € 650,00 per la superficie di mq. 40,50; si ottiene un valore mq./mese pari ad € 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per ciascuna camera:

€ 16,04 x 12,00 mq. = € 192,00

€ 16,04 x 13,50 mq. = € 217,00

€ 16,04 x 15,00 mq. = € 241,00

TOTALE = €650,00

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

**a) Fattispecie di esigenze dei proprietari**

- Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- assunzione o trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio e/o convivenza dei figli;
- separazione e/o divorzio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in Comune diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

- inutilizzabilità temporanea della propria abitazione per eseguire opere di ristrutturazione, già nota al momento della stipula della locazione;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**b) Fattispecie di esigenze dei conduttori**

- 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;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- assunzione o trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- necessità di cure per sé o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto immobile da privati o in cooperativa (dimostrato con compromesso regolarmente registrato), assegnazione alloggio di edilizia pubblica o locazione privata di una abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale o ragioni di studio ad esclusione di quanto già disciplinato dall'art. C contratti universitari;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

13) L'esigenza transitoria del locatore e del conduttore deve essere **dichiarata dalle parti in contratto**

14) 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.

15) Per i contratti di locazione è prevista l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 è rilasciata preferibilmente congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna dell'attestazione sulla base di quanto verrà dichiarato e presentato dalle Parti contrattuali (locatore/i e/o conduttore/i) circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione (allegato I). Dal 1° gennaio 2025 sarà rilasciata obbligatoriamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo (allegato I2)

16) I contratti sono stipulati usando esclusivamente il contratto tipo Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 che costituisce l'Allegato M del presente documento.

**TITOLO C)  
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

*(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017)*

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA** che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di **sede di UNIVERSITA', di corsi universitari anche distaccati e di specializzazione, conservatorio, programmi comunitari e scambi internazionali.**

- 2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.
- 3) Il territorio del Comune di Alessandria, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegati D e E, ove non sono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.
- 4) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata sulla base della superficie catastale:
- superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
  - il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastale C/6
  - il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2
  - non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.
- Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale totale si utilizzerà la seguente modalità di calcolo:*
- l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare lorda risultante da dichiarazione di un tecnico;
  - non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastale C/6
  - non oltre il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2
  - non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.
- 5) **I valori delle fasce di oscillazione di ciascuna area** di cui all'allegato B subiranno la seguente variazione conseguente alla superficie dell'immobile:
- Superfici in metri quadri utili da 111: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 10%
  - Superfici in metri quadri utili da 61 a 110: i valori massimi di cui all'all. B rimangono invariati
  - Superfici in metri quadri utili da 51 fino a 60: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 20%
  - Superfici in metri quadri utili da 41 a 50: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 30%
  - Superfici in metri quadri utili inferiori a 41: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 50%
- 6) Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 10% e rimarranno invariati per l'intera durata contrattuale.  
Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).
- 7) I valori massimi di ogni fascia, determinati dai precedenti punti, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:
- Edificio di classe energetica **A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
  - Edificio di classe energetica **A**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 10%
  - Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
  - Edificio di classe energetica **D e E**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
  - Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi sono ridotti del 3%
  - Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 12%



- 8) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici autocertificati dal proprietario in sede di attestazione negli ultimi venti anni si applica quanto disposto dall'art. 5 del Titolo B) relativo ai contratti transitori.
- 9) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 5), 6), 7) e 8) vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato F e sono tra essi cumulabili.
- 10) Il contratto di locazione, nelle sue articolazioni, dovrà contenere la possibilità di disdetta, da entrambe le parti, con preavviso di 1 mese per la rinuncia al rinnovo del contratto e di 15 giorni per gravi motivi, da esercitare attraverso l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, oltre alla quantificazione forfettaria delle spese (oneri, utenze, consumi, pulizia, ecc.) ed alla regolamentazione del "patto di coabitazione" (ruoli di convivenza e compiti assunti)
- 11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone sarà calcolato secondo i normali parametri dell'Accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse, comprendendo altresì, l'utilizzo degli spazi e dei servizi comuni. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento.

**Esempio di calcolo di canone parziale:**

*Canone mensile € 650,00. Superficie convenzionale mq. 95,00 (compresi gli spazi comuni).*

*Si sommano le superfici delle camere: ad es. 12,00 + 13,50 + 15,00 = Totale mq. 40,50.*

*Si divide il canone complessivo di € 650,00 per la superficie di mq. 40,50; si ottiene un valore mq./mese pari ad € 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per ciascuna camera:*

*€ 16,04 x 12,00 mq. = € 192,00*

*€ 16,04 x 13,50 mq. = € 217,00*

*€ 16,04 x 15,00 mq. = € 241,00*

*TOTALE = € 650,00*

12) Per i contratti di locazione è prevista l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 è rilasciata preferibilmente congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna dell'attestazione sulla base di quanto verrà dichiarato e presentato dalle Parti contrattuali (locatore/i e/o conduttore/i) circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione (allegato I). Dal 1° gennaio 2025 sarà rilasciata obbligatoriamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo (allegato I2)

13) I contratti sono stipulati usando esclusivamente il contratto tipo Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 che costituisce l'Allegato N del presente documento.

## **TITOLO D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE**

- 1) I contratti di locazione, aventi origine per il tramite dell'Agenzia Sociale per la Locazione (ASLO) o usufruendo del Fondo per la Morosità Incolpevole (FIMI) del Comune di Alessandria o attraverso altri finanziamenti di sostegno alla locazione sociale, dovranno essere redatti esclusivamente da una delle Parti firmatarie il presente accordo (il Comune fornirà l'elenco dettagliato delle Parti firmatarie).
- 2) Per questa tipologia di contratti Le Parti stabiliscono, stante la natura sociale, che il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato rimanendo all'interno dei

valori minimi e massimi di cui all'allegato B così calcolato: (valore minimo o massimo + eventuali maggiorazioni o elementi) con una riduzione del canone massimo di una percentuale tra il 15% e il 20%

- 3) L'attestazione di rispondenza sarà rilasciata dalla stessa Organizzazione della proprietà o dall'Organizzazione Sindacale degli Inquilini che ha prestato assistenza alla redazione del contratto di locazione.
- 4) Ai contratti di locazione sottoscritti ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017 si applicano le norme del presente Titolo.

#### **TITOLO E) ONERI ACCESSORI**

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo è applicata la Tabella oneri accessori, Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017

#### **TITOLO F) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

- 1) Per questa tipologia di contratti di locazione ad uso abitativo è adottato il "Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale" di cui all'allegato E del D.M. 16.01.2017.
- 2) Il regolamento persegue la finalità di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle Parti.
- 3) Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizzerà il modello "Richiesta" allegato.
- 4) Per l'adesione alla procedura la parte interessata utilizzerà il modello "Adesione" allegato.

#### **TITOLO G) OSSERVATORIO DELLE LOCAZIONI**

E' istituito l'Osservatorio delle locazioni che avrà il compito di monitorare annualmente l'andamento dei contratti stipulati con i patti territoriali. A questo fine ogni Associazione si impegna a comunicare i dati relativi ad ogni Attestazione sottoscritta relativi all'Area, all'anno di costruzione, alla superficie dell'immobile, alla presenza di mobilio, alla presenza di elementi accessori, al canone concordato, al canone massimo percepibile, alla classe energetica al fine di avere un quadro complessivo che consenta eventuali future modifiche all'Accordo territoriale

#### **TITOLO H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

- Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall' articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni due e si applicherà ai contratti sottoscritti dopo il 31 luglio 2024
- In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo può procedere alla convocazione delle parti firmatarie per proporre l'introduzione di modifiche e integrazioni.
- Prima della scadenza del presente Accordo ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può provvedere alla convocazione delle parti firmatarie per l'avvio della procedura di rinnovo
- Il presente Accordo resta comunque in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.
- Eventuali adesioni al presente Accordo saranno da considerarsi valide solo se provenienti da Organizzazioni rappresentative sul territorio, così come richiesto dalla legge, e quando la sussistenza di tale requisito sia accertata col voto favorevole delle Associazioni firmatarie dello stesso Accordo.

## Elenco allegati all'Accordo Territoriale

Allegato A	Aree omogenee contratti Agevolati e Transitori
Allegato B	Fasce di oscillazione contratti Agevolati e Transitori
Allegato C	Cartografia contratti Agevolati e Transitori
Allegato D	Aree omogenee contratti Studenti Universitari
Allegato E	Cartografia contratti Studenti Universitari
Allegato G	Tabella oneri accessori ministeriale
Allegato H	Regolamento Commissione di conciliazione Stragiudiziale Paritetica (Modello Richiesta e Modello Adesione)
Allegato I	Attestazione di rispondenza
Allegati I2	Attestazione di rispondenza bilaterale
Allegato L	Modello di contratto locazione abitativa Agevolato
Allegato M	Modello di contratto locazione abitativa natura Transitorio
Allegato N	Modello di contratto locazione abitativa Studenti Universitari

Alessandria, 25 luglio 2024

### ***In originale firmato***

APPC, in persona di **Franco REPETTO**

---

CONFABITARE, in persona di **Diego Santi**

---

CONFAPPI, in persona di **Mario LA TORRE**

---

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA - CONFEDILIZIA,  
in persona di **Giancarlo CATTANEO**

---

ASPPI, in persona di **Alessia PONZONE**

---

UPPI, in persona di **Matteo POZZI**

L'Uppi aderisce all'accordo territoriale e lo sottoscrive, pur essendo contraria alla doppia attestazione per i contratti L.431/98 art, 2 comma 3

---

SUNIA, in persona di **Roberto MASINI – Maridea MAGAGNA – Bruno PASERO**

---

SICET, in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**

---

UNIAT in persona di **Arturo TOSON**

---