

Protocollo d'intesa

tra R.E TE IMPRESE ITALIA (CNA Pesaro e Urbino, Confcommercio Pesaro e Urbino, Confesercenti Urbino), A.S.P.P.I., UNIONCASA

e

il Comune di Urbino

per le locazioni artigianali e commerciali a canoni calmierati e per il sostegno alla impresa

R.E TE. Imprese Italia Urbino (comprendente CNA, Confartigianato, Confcommercio e Confesercenti), associazioni di categoria rappresentanti il commercio e l'artigianato nel comune di Urbino, A.S.P.P.I. (associazione sindacale piccoli proprietari Immobiliari) e UNIONCASA (Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari)

PREMESSO E CONSIDERATO

- di fondamentale importanza il ruolo delle piccole e medie imprese artigianali, commerciali e di servizi nel tessuto produttivo locale nel dare occupazione e sostentamento ad un ampio numero di lavoratori e delle loro famiglie;
- la preoccupazione per una serie di fattori che segnano il perdurare della crisi economica e finanziaria di come la stessa coinvolga il mondo della micro/piccola impresa;
- la necessità di politiche a sostegno di questi settori al fine di promuovere e sostenere il mantenimento delle imprese già presenti sul mercato nonché la creazione di nuove imprese che qualificano il mondo dell'artigianato di qualità mettendo in risalto le attività artistiche e di eccellenza oltre che dei prodotti del Montefeltro e del Montefeltro Storico che arricchiscono il territorio sotto il profilo sociale, culturale ed economico;
- che da un censimento effettuato dalle scriventi associazioni nel solo centro storico di Urbino, in riferimento alle vie Raffaello, Bramante, Battisti, Mazzini, Veneto, vi sono più di 30 locali ad uso commerciale/artigianale attualmente sfitti;
- che si ritiene fondamentale analizzare e valutare proposte, provvedimenti ed iniziative mirati anche al contenimento dei costi, tra questi l'ipotesi di "canoni di locazione ad uso commerciale e artigianale calmierati" e previsioni di incentivi al mantenimento delle imprese già attive e la creazione d'impresa;

PRESO ATTO

- che esiste condivisione da parte dell'Amministrazione comunale di Urbino, che intenderebbe incentivare anche questo tipo d'iniziativa riguardante la locazione di immobili ad uso artigianale e commerciale al fine del mantenimento delle attività già presenti sul

mercato nonchè il sostegno alla creazione d'impresa, nello specifico rivolto alle attività di cui in premessa;

- che si ritengono esistenti le condizioni per la definizione di un “canone di locazione ad uso commerciale e artigianale calmierato” (categoria catastale C/1 e C/3) relativamente al centro storico del Comune di Urbino (Foglio catastale n. 265);

FACENDO SEGUITO

a quanto emerso dagli incontri fin qui tenuti con l'amministrazione comunale e considerato che sono stati individuati alcuni punti propedeutici alla stesura di deliberati che possano rendere efficaci questo tipo di locazione, vale a dire:

- “fasce di canoni commerciali calmierati”, ossia inferiori a quelli di mercato;
- vie del centro storico di Urbino che tengono conto della varietà di immobili dei negozi e botteghe artigiane, comprese le specifiche e diverse caratteristiche (posizione, superficie, e disposizione dei locali) che obbligano ad una certa approssimazione e che pur non consentendo di individuare un canone di mercato certo e sicuro, si ritengono al momento, sufficienti;
- le vie identificate nel centro storico individuato all'interno delle mura storiche della città di Urbino in cui è stato possibile individuare un canone commerciale di mercato;
- valore indicato da intendersi come quello massimo al mq al mese, come scaturito dalla media rilevata su un numero ritenuto al momento sufficientemente rappresentativo di contratti in essere per la fascia/zona centrale di Urbino – centro storico, entro le mura;
- il metro quadro è da intendersi quello che risulta da visura catastale dell'immobile;

inoltre è stato valutato che:

- qualora l'immobile abbia una superficie inferiore a 30 mq catastali il valore del canone calmierato massimo mensile al mq può essere aumentato del 10%;
- in presenza di particolari caratteristiche costruttive dell'immobile (a titolo esemplificativo: classe energetica di pregio (A-B), anno ristrutturazione recente (ultimi 2 anni) impianto di condizionamento, impianto antifurto, numero di vetrine) o di clausole contrattuali a favore del conduttore (mancato aumento ISTAT), i valori massimi mensili al mq potranno essere aumentati sino ad un massimo del 10%;

PERTANTO

Le sottoscritte associazioni proponenti ritengono che:

QUANTO SOPRA PREMESSO:

1. Ai proprietari di immobili che concedono ex novo in locazione negozi e botteghe artigiane per attività di cui alla premessa nonché contratti commerciali già in essere, rispettando il valore medio a metro quadro a mese come definito dal successivo articolo 2, in forza di un contratto commerciale di locazione verrà accordata la possibilità di un'aliquota dell'imposta IMU agevolata prevista di anno in anno e per l'anno 2018 pari all'8.50 per mille come previsto da specifica delibera comunale;
2. il valore di locazione, come scaturito dalla media rilevata su un numero ritenuto al momento sufficientemente rappresentativo di contratti in essere per la fascia/zona centrale di Urbino – centro storico, entro le mura (fg 265), viene concordemente definito fra le parti in Euro 20,00 da intendersi come limite massimo al mq al mese;
3. il valore come definito nel precedente articolo 2 viene ridotto nella percentuale del 20% per tutti i locali (C/1 e C/3) del comune di Urbino posti ad di fuori delle vie Raffaello (da piazza della Repubblica a intersezione con via Bramante), Puccinotti e Vittorio Veneto nonché di Piazza della Repubblica.
4. qualora l'immobile abbia una superficie inferiore a 30 mq catastale o in presenza di particolari caratteristiche costruttive dell'immobile quali a titolo esemplificativo la classe energetica di pregio (A-B), l'anno di ristrutturazione non superiore a due anni precedenti, la presenza di impianto di condizionamento, la presenza di impianto antifurto o numero di vetrine o di clausole contrattuali a favore del conduttore, il valore massimo determinato ai sensi dei precedenti articoli 2 e 3 viene aumentato del 10%;
5. La certificazione del rispetto dei valori massimi di fascia di canone e delle condizioni di cui sopra in presenza dei quali il Comune di Urbino accorda la possibilità di un'aliquota dell'imposta IMU agevolata, sarà autocertificata dal proprietario richiedente l'agevolazione mediante sottoscrizione di apposito modello predisposto dal Comune da trasmettere all'ente entro l'anno di riferimento;
6. La possibilità di un'aliquota dell'imposta IMU agevolata sarà accordata per il periodo di applicazione del "canone calmierato". L'accesso all'aliquota agevolata è condizionato al fatto che il contratto preveda l'applicazione del "canone calmierato" per un periodo di almeno due anni, ferma restando la durata dei contratti di locazione per gli immobili ad uso commerciale ed artigianale prevista per legge.
7. I parametri che determinano, in questa prima fase considerata di avviamento, i criteri di determinazione del valore massimo del "canone di locazione ad uso e artigianale e commerciale calmierato" hanno valenza annuale, precisandosi che, successivamente, potranno essere apportate misure correttive e/o integrative.
8. Le scriventi associazioni, consapevoli che la creazione di nuove imprese artigianali ed enogastronomiche tipiche possa costituire una prospettiva occupazionale in particolare verso giovani, donne o espulsi dal processo produttivo si pongono come parte attiva nel rilevare e sostenere con azioni specifiche la possibile "offerta" di attività d'impresa promuovendo azioni informative verso il mondo dell'istruzione di indirizzo artistico secondario e superiore eccellenza della città di Urbino.

9. Ai proprietari degli immobili attualmente sfitti che non intendono usufruire degli incentivi previsti in tale accordo si potrà richiedere, al fine di dare al centro storico un aspetto piacevole e vivo, di mantenere in maniera decorosa gli spazi di cui dispongono, prospettando la possibilità di un utilizzo di tipo pubblico quali ad esempio l'esposizione di opere d'arte realizzate da giovani dell'Accademia di Urbino oppure in occasione di manifestazioni di carattere comunale. L'Amministrazione comunale in tali casi potrà farsi carico degli oneri derivanti dal consumo dell'energia elettrica.
10. Il comune di Urbino si riserva comunque, tramite i competenti uffici, ogni idoneo controllo sulla spettanza delle agevolazioni richieste dal contribuente ed oggetto del presente accordo.

Urbino, 14.06.2018
Comune Urbino _____


Le Associazioni proponenti

CNA Pesaro e Urbino _____


Confcommercio _____


Confesercenti Urbino _____


A.S.P.P.I _____


UNIONCASA _____
