

ACCORDO TERRITORIALE
PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI E DEI CONTRATTI
TRANSITORI

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431 e del Decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

PROTOCOLLO N. 9480 DEL 25/02/2015

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98, che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area livornese e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, tramite l'utilizzo del fondo di cui all'art. 11 L. 431/98;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso ed irregolare.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire i seguenti strumenti tecnici a sostegno della contrattazione.

Osservatorio territoriale

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto alle altre città;
- tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- tendenze alle tipologie costruttive;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- raccolta degli usi locali in materia di locazioni;
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- processi di vendita e dismissione del patrimonio.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite successivamente con appositi accordi entro il termine di 120 gg. dal deposito in comune del presente accordo.

Commissione per la classificazione degli immobili e l'individuazione delle zone omogenee ai sensi della L. 431/98

Detta Commissione, composta da un rappresentante di ciascuna delle organizzazioni firmatarie del presente accordo e da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale, dovrà verificare la congruità della classificazione degli immobili e del relativo valore locativo più adeguato alla realtà urbanistica ed edilizia della realtà comunale. La stessa si riunirà almeno una volta l'anno per verificare se l'accordo abbia conseguito gli obiettivi prefissati.

Commissione per la formazione

Tale organismo, composto dai sindacati della proprietà edilizia e degli inquilini, firmatari del presente accordo, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei contratti di locazione.

Agenzia per la Locazione

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

Parte prima - NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto

Il presente Accordo disciplina i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3 e art. 5, comma 1 della legge 431 del 9 Dicembre 1998 e dal Decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Art 2 - Durata

L'Accordo ha validità di due anni a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso il Comune e comunque fino all'emanazione del nuovo decreto ministeriale. Alla scadenza sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche e integrazioni.

Parte seconda - CONTRATTI AGEVOLATI (art.2, comma 3 L.431/98 e art.1, D.M. 30/12/02)

DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 3 - Canone di locazione

Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio;
- classificazione per caratteristiche;
- superficie;
- dotazione di mobilio;
- durata del contratto.

Art. 4 - Zonizzazione

Tenendo conto delle 5 microzone catastali individuate dal Comune di Rosignano Marittimo con la deliberazione Consiliare n°62 del 27/4/1999 e delle zone omogenee individuate

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia delle Entrate, il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti zone:

1° - zona frazione di Castiglioncello e Chioma - comprende fogli catastali 60, 61, 62, 64, 65, 47 porzione sotto Variante Aurelia, 31 porzione sotto Variante Aurelia + Chioma a Campolecciano, 48 porzione sotto Variante Aurelia delimitata a sud da Botro Grande, 63 porzione delimitata a sud da Botro Grande;

2° - zona frazione di Caletta - comprende fogli catastali 66 porzione delimitata a sud da Botro Crocetta, 79 porzione viale Trieste, 67 porzione delimitata a sud da Botro Crocetta, 68 porzione da Pel di Lupo fino a Botro Crocetta, 63 porzione delimitata a nord da Botro Grande, 48 porzione sotto Variante Aurelia delimitata a nord da Botro Grande;

3° - zona frazione di Rosignano Solvay - comprende fogli catastali 79 porzione escluso parte viale Trieste, 80, 81 porzione escluso zona industriale, 82 porzione delimitata a sud da via del Mondiglio, 74 porzione sotto Variante Aurelia, 86 porzione delimitata a sud da via del Mondiglio, 66 porzione delimitata a nord da Botro Crocetta, 67 porzione sotto variante Aurelia delimitata a nord da Botro Crocetta, 76 sotto Variante Aurelia;

4° - zona frazione di Rosignano Marittimo - comprende fogli catastali 56 porzione delimitata a nord da loc. Case Serragrande, 57 porzione delimitata a nord da loc. Lazzaretto, 58, 68 porzione delimitata a nord da Botro Crocetta, 69, 70, 71, 74 porzione sopra Variante Aurelia, 75, 76 porzione sopra Variante Aurelia, 77, 78, 84, 83 porzione sopra Variante Aurelia loc. Il Giardino San Marco;

5° - zona industriale Rosignano Solvay loc. Morelline - comprende fogli catastali 90, 85, 91, 87, 83 porzione sotto Variante Aurelia, 82 porzione delimitata a nord da via del Mondiglio, 86 porzione delimitata a nord da via del Mondiglio, 81 porzione area industriale;

6° - zona frazione di Vada (comprese loc. la Mazzanta e Polveroni) e pianura di Vada - comprende fogli catastali 92, 93, 94, 95 porzione sotto Variante Aurelia, 96 porzione sotto Variante Aurelia, 97 porzione sotto Variante Aurelia, 98, 99, 100, 101 porzione sotto Variante Aurelia, 102, 103, 104, 105 porzione sotto Variante Aurelia, 106, 107, 108, 109 porzione sotto Variante Aurelia, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 89 porzione sotto Variante Aurelia delimitato dal fiume Fine fino a Passo del Capriolo;

7° - zone frazioni collinari di Castelnuovo, Gabbro e Nibbiaia e zone collinari e zone di campagna - comprende i fogli catastali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 porzione sopra Chioma, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 porzione sopra Variante Aurelia, 48 porzione sopra Variante Aurelia, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 porzione delimitata a sud da loc. Case

Serragrande, 57 porzione delimitata a sud da loc. Lazzaretto, 58, 59, 72, 73, 78, 84, 88, 89 porzione sopra Variante Aurelia, 95 porzione sopra Variante Aurelia, 96 porzione sopra Variante Aurelia, 97 porzione sopra Variante Aurelia, 101 porzione sopra Variante Aurelia.

Per l'esatta individuazione della zona dove è collocato l'alloggio da locare, rivolgersi all'ufficio casa oppure all'U.O. Patrimonio fornendo l'esatta ubicazione dell'indirizzo e il foglio catastale dove è compreso l'alloggio stesso.

Art. 5 - Fasce di oscillazione

Il canone di locazione è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed un massimo a mq.:

Zona	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	max	min	max	min	max	min
1° - Castiglioncello	9,58	7,19	8,33	6,25	7,24	5,98
2° - Caletta	8,07	5,56	6,45	4,84	5,61	4,54
3° - R. Solvay	6,95	5,20	6,04	4,52	5,26	3,96
4 - R. Marittimo	5,71	4,34	5,00	3,81	4,37	3,08
5° - Morelline	5,71	4,34	5,00	3,81	4,37	3,08
6° - Vada	7,11	5,36	6,20	5,08	5,42	4,12
7° - Gabbro, Nibbiaia, Castelnuovo	5,71	4,34	5,00	3,81	4,37	3,08

I coefficienti della tabella saranno aggiornati automaticamente ogni due anni in misura del 75% della corrispondente variazione ISTAT, salvo che non si proceda al rinnovo di tutto l'accordo territoriale.

Art. 6 - Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) L'intera superficie utile dell'unità immobiliare;
- b) Lo 0,50 della superficie utile delle autorimesse singole;
- c) Lo 0,30 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
- d) Lo 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

- e) Lo 0,10 della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' consentita una tolleranza del 5% in più o in meno.

Art. 7 - Classificazione degli immobili

Gli elementi da considerare, per individuare il canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5, sono i seguenti:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio;
- presenza di spazi comuni;
- dotazione dei servizi tecnici.

Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate, di tipo A, B, C:

Unità immobiliare di TIPO A

E' classificato di TIPO A l'immobile che, oltre alle caratteristiche stabilite per quello di TIPO B, presenta le seguenti caratteristiche:

1. risanamento complessivo o ristrutturazione e straordinaria manutenzione, accertabili, dell'unità immobiliare effettuati negli ultimi 10 anni, ai sensi dell'art. 31, lett. C) e D), legge 457/78;
2. immobile edificato negli ultimi 10 anni, ad esclusione di quelli di edilizia agevolata e convenzionata la cui progettazione non sia stata improntata ai principi della sostenibilità ambientale previsti dalla Regione Toscana;
3. dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi;
4. dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardino, cortile ecc.) superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze, e comunque con superficie non inferiore ai 20 mq.;
5. dotazione di spazi per uso parcheggio con esclusiva disponibilità;

6. veduta dall'unità immobiliare di bellezze artistiche o paesaggistiche.

Per la classificazione di alloggio di TIPO A basta il possesso di una sola delle caratteristiche di cui ai numeri 1) e 2) e almeno 2 caratteristiche tra le altre sopra indicate.

Unità immobiliare di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato di:

1. impianto di riscaldamento funzionante e a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
2. servizio igienico, all'interno dell'abitazione, con lavandino, vasca o doccia, wc e bidet, fornito di finestra o areazione forzata;
3. impianto idrico idoneo e efficiente;
4. impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
5. ascensore (solo per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 3 piani fuori terra);
6. ambienti a norma secondo le leggi e i regolamenti vigenti;
7. infissi efficienti.

Unità immobiliare di TIPO C

E' considerato di TIPO C l'alloggio che non presenta almeno 3 delle caratteristiche indicate per quelle di TIPO B; è comunque indispensabile la presenza del servizio igienico indicato al punto 2, e del punto 4. Nel caso in cui il servizio igienico sia sito all'esterno dell'abitazione, si applica il canone minimo della tabella C di cui all'art. 5.

Art. 8 – Maggiorazione e riduzione per particolari categorie di immobili

1. Gli importi della Tabella di cui all'art. 5 sono incrementati fino ad un massimo del 15% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 55 metri quadri utili.
2. In caso di unità immobiliari arredate, il canone è incrementato fino ad un massimo del 15%, da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo.
3. Il canone è incrementato fino a un massimo del 15% nel caso di unità immobiliare la cui Attestazione di Prestazione Energetica risulti essere superiore alla classe G.

4. Per gli alloggi con superficie compresa tra 101 e 140 metri quadri utili gli importi della tabella di cui all'art.5 sono diminuiti del 30% sulla parte eccedente i 100 mq. Per gli alloggi con superficie superiore a 140 metri quadri utili gli importi della tabella di cui all'art.5 sono diminuiti del 15% sulla parte eccedente i 140 mq.
5. Gli importi della Tabella di cui all'art. 5 sono incrementati fino ad un massimo del 15% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 55 metri quadri utili.

Art. 9 - Maggiorazione per durata del contratto superiore al minimo

Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3, della L. 431/98. In tal caso il canone concordato è incrementato del 3%.

Art. 10 - Aggiornamento del canone

Il canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT esclusivamente nel caso il locatore non abbia optato per il regime di tassazione "cedolare secca".

Art. 11 – Tipo di contratto

Per la stipula dei contratti agevolati di cui all'art.2, comma 3 della L.431/98 dovrà essere utilizzato esclusivamente il contratto tipo di cui all'allegato A del presente accordo.

Art. 12 – Agevolazioni fiscali

Il locatore potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali IRPEF di cui all'art.8 della L. 431/98, in quanto il Comune di Rosignano Marittimo si configura come comune ad alta densità abitativa, oppure il locatore, in alternativa, nel caso di opzione per il regime di tassazione "cedolare secca", potrà avvalersi della riduzione dell'aliquota della cedolare secca al 10%.

Inoltre il locatore potrà avvalersi delle eventuali agevolazioni IMU previste dal Comune.

Il conduttore potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali di cui all'art.10 della legge 431/98 nei modi e nei termini fissati dalle successive normative.

Le parti contraenti avranno altresì diritto alla riduzione della base imponibile ai fini del pagamento dell'imposta di registro, laddove prevista.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art.5, comma 1, L.431/98 e art.2, D.M. 30/12/02)

Art. 13 – Ambito di applicazioni e caratteristiche

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art.5, comma 1 della L.431/98 hanno durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori che dovranno essere provate con idonea documentazione da allegare al contratto.

Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare:

Esigenze dei proprietari:

Qualunque esigenza del locatore e dei suoi parenti sino al 2° grado, collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto come matrimonio, pensionamento, trasferimento per lavoro o aggiornamento professionale o studio, motivi di salute e simili.

Esigenze degli inquilini:

- Qualunque esigenza del conduttore e dei componenti del suo nucleo familiare collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto, come matrimonio, pensionamento, mobilità o trasferta per lavoro, corsi professionali o di specializzazione, motivi di salute.
- Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.
- Assegnazione di alloggio ERP, acquisto di alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare sul contratto.
- Necessità di vicinanza a parenti fino al 4° grado, bisognosi di assistenza e/o cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto.
- Missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.

Per la stipula dei contratti transitori è sufficiente la sussistenza di una delle esigenze sopra indicate in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Per la stipula dei contratti transitori non si applicano le regole di determinazione del canone previste per i contratti agevolati e, quindi, non si fa riferimento alle tabelle contenute

nell'accordo in quanto il Comune di Rosignano Marittimo risulta escluso dall'elenco degli Enti di cui al D.M. del 30/12/02 art.2, comma 2.

Inoltre dovrà essere utilizzato esclusivamente il contratto tipo di cui all'allegato C del presente accordo.

Parte terza – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14 - Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale

Ognuna delle parti contraenti potrà attivare una procedura di verifica della congruità e conformità del contratto all'accordo locale, valendosi della Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale, solo nel caso in cui il contratto ed il conseguente canone di locazione non siano stati concordati con l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali in fase di stipula, e comunque solo se sia risultato vano il tentativo di componimento fatto con l'assistenza dei rappresentanti delle associazioni sindacali della proprietà edilizia o dei conduttori, a cui hanno dato la propria adesione le Parti contraenti anche se successivamente alla stipula privatistica del contratto. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire questa Commissione la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale proroga biennale, o fino a nuova variazione. Nei casi di cui sopra, la medesima verifica potrà essere richiesta, ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalla legge, anche dall'Amministrazione Comunale.

La Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale sarà composta da un rappresentante di ogni sindacato della proprietà edilizia e degli inquilini, firmatari del presente accordo. Potrà essere ammesso, se nominato, un delegato dall'amministrazione comunale.

Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulati in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di un'assistenza sindacale congiunta.

SICET

SUNIA

UNIAT

ANIA

UNIONE INQUILINI

Rosignano Marittimo, 25/02/2015

CONFEDILIZIA

ASPPI

CONFAPPI

UPPI