

ZONA DELLA VAL D'ELSA SENESE

COMUNI

Poggibonsi, Colle Val d'Elsa, S. Gimignano, Casole d'Elsa, Radicondoli

LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n° 431

ACCORDO TERRITORIALE

CONTRATTI DELLE LOCAZIONI

DI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

- A.P.E - Confedilizia - *Caruccio Raffaele*
- U.P.P.I - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari -
- S.U.N.I.A. - *Scarpelli Antonio*
- S.I.C.E.T. -
- U.N.I.A.T. - *Scarpelli*

Val d'Elsa Senese... *05/05/2009*

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 3, e art. 4 e art.4 bis, della Legge 9 Dicembre 1998 n° 431 ed in attuazione della Convenzione Nazionale, sottoscritta dalla parti sociali, in Roma, il 6 Settembre 2002 e recepito nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero delle Finanze del 30 Dicembre 2002.

l'anno 2009, il giorno⁰⁵ del mese di ...*Maggio*
 in Siena, nella Sede del Comune di Poggibonsi,
 alla presenza dell'Ass.: *MARTINUCCI FRANCA*

e

dei Sigg.*LENZI MAURO*.....
*QUATRINI GIANCARLO*.....
*ALLERAI LUCIANO*.....

.....
 in rappresentanza dei Comuni di:*COLLEV. ELSA*
*CASOLE D'ELSA - RADICANDOLI*
*S. GIUGINANO*.....

tra

- A.P.E. - Confedilizia *Caruccio Raffaele*
 - U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari

e

le Organizzazioni Provinciali Inquilini

- S.U.N.I.A. - S.I.C.E.T. - U.N.I.A.T. -

Alimonte
Severino

SI E' CONVENUTO QUANTO SEGUE**Art. 1****DISCIPLINA GENERALE****"Strumenti di Informazione"**

La Contrattazione collettiva triennale; la dualità del mercato della locazione: canone libero e canone contrattato, la pluralità delle tipologie contrattuali, ecc. ecc. impongono l'individuazione di strumenti di monitoraggio e di informazione sui valori di mercato degli alloggi, sui canoni, sulle tipologie edilizie, sugli standard abitativi e dei servizi e, più in generale, sulla domanda e sull'offerta della locazione.

OSSERVATORIO TERRITORIALE

Presso il Comune di Siena ed in forma associata con altri Comuni della Provincia, viene costituito l'Osservatorio Territoriale del mercato pubblico e privato della locazione e delle politiche abitative. In tale osservatorio sono rappresentate le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dell'Inquilinato, le Confederazioni C.G.I.L., C.I.S.L., U.I.L., le Associazioni delle Imprese di Cpostruzione (ANCE, API, CNA, Confartigianato, ecc. ecc.), l'Azienda per il Diritto agli Studi Universitari, le Associazioni Studentesche maggiormente rappresentative.

L'Osservatorio potrà avvalersi di collaborazioni esterne come la Camera di Commercio, le Agenzie Immobiliari, liberi professionisti. Le modalità costitutive saranno definite dalle Parti firmatarie della presente Convenzione e del Contratto Collettivo Territoriale. L'osservatorio è organizzato dai Comuni dell'Area Senese, avvalendosi anche della costante collaborazione dell'Università degli Studi.

I Comuni della Val d'Elsa Senese aderiscono a tale osservatorio.

Compiti dell'Ossevatorio:

- analisi, verifica, proposte e confronto si temi di rilevante interesse nel mercato delle costruzioni e della locazione;
- comparazioni con l'andamento di tali problematiche in altre città toscane e del Paese;
- analisi di investimenti, ristrutturazioni, tipologie edilizie e nuove tecnologie;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione dei ceti più deboli: anziani, immigrati, giovani coppie, studenti;

- andamento del canale contrattato e del mercato libero in rapporto alla pressione fiscale;
- durata di fatto delle locazioni e problemi di rilascio degli sfratti;
- sicurezza dei fabbricati e degli impianti, ambiente urbano, processi di vendita e dismissioni del patrimonio pubblico e privato;
- pubblicazione periodica dei listini della borsa valori dei prezzi degli alloggi e dei canoni di locazione.

Art. 2

FONDO DI SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

In base ai comma 4 e 8 dell'art. 11, Legge 431/98, visto il Decreto del Ministero dei LL.PP. del 27/04/1999, per l'Assegnazione alle Regioni e ai Comuni, dei contributi per il sostegno alla locazione dei nuclei familiari con fasce di reddito inferiori a 20 e 27 milioni di lire e con incidenza del canone pari rispettivamente al 14 % ed al 24 % è istituita presso i Comuni, una Commissione con il compito di fissare i criteri di erogazione dei contributi e per predisporre i bandi comunali per l'assegnazione degli stessi.

I singoli Comuni, attese le esigenze dei ceti più deboli e compatibilmente con i problemi di bilancio, si impegnano autonomamente a contribuire con proprie risorse aggiuntive a quelle già erogate ed erogande dallo Stato e dalle Regioni. La Commissione è composta dai rappresentanti dei Comuni e degli Inquilini.

Art. 3

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Le parti firmatarie del presente Accordo Territoriale si dotano di una "Commissione" per la risoluzione delle controversie sui canoni, sulla classificazione degli immobili, sugli oneri accessori, sulla ripartizione delle spese e sui diritti contrattuali e sindacali. Il ricorso avverrà dopo un primo tentativo esperito in sede sindacale. Tale Commissione terrà conto anche di quanto previsto nel Protocollo d'Intesa tra Confedilizia e S.U.N.I.A. - S.I.C.E.T. - U.N.I.A.T. - siglato in Roma il 20 Maggio 1999.

- 1) Locatori e Conduttori, assistiti dalle rispettive Associazioni firmatarie dell'Intesa Territoriale, potranno attivare una procedura di accertamento contrattuale e di verifica della congruità e conformità del canone alle parti normative degli accordi locali e ai fini della compatibilità con le misure di agevolazioni fiscali previste al comma 4, dell'art. 2 e comma 1 dell'art. 8 della Legge

431/98.

- 2) Tale accertamento potrà essere fatto presso la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, costituita presso il Comune di Poggibonsi, che si darà un proprio regolamento di disciplina, entro tre mesi dalla data del presente accordo.
- 3) Se il tentativo di conciliazione darà esito positivo si procederà alla stipula di un Verbale di Intesa conclusiva, il quale costituirà parte integrante del Contratto di Locazione.
- 4) Il ricorso alla Commissione di Conciliazione Comunale, o il mancato accordo, non annullano il diritto delle parti sociali di promuovere ricorso alla Magistratura Ordinaria.

Art. 4

NORME GENERALI

PARTE PRIMA

Le parti riproducono in allegato al presente Accordo Territoriale, tutte le norme contrattuali definite dalla Legge 431/98, dai Contratti Tipo elaborati dalla Convenzione Nazionale dello 06/09/2002 e Decreto Ministeriale Infrastrutture del 30/12/2002; Modelli "A" e "C", dalle norme ancora in vigore della Legge 392/78, dal decreto del Ministero dei LL:PP del 27/04/1999 sui contributi di sostegno al Canone, dai Regolamenti Edilizi dei Comuni e dalla Normativa per la sicurezza degli impianti degli alloggi, di cui alla Legge 46/90. Diritto dell'inquilino alla prelazione per vendita e riaffitto, in base alla Legge 392/78, artt. 38, 39 e 40.

PARTE SECONDA

Il presente Accordo Territoriale assume gli elaborati e le scelte che i singoli Comuni hanno deliberato unitamente alle scelte e agli accordi convenuti con le Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini per le Zone Omogenee e per il "Canone Contrattato", (Tabelle 1-2-3 e Foglio 1 allegati).

PARTE TERZA

Determinazione delle Fasce del Canone

ZONE – Tabella 1

In seguito alla Zone Omogenee, le parti stabiliscono due fasce per il "Minimo" ed il "Massimo" del Canone di Locazione, espresso in Euro Mq. Mese e con banda di oscillazione in riferimento agli standard dei servizi dell'alloggio, (Foglio allegato 1). Il Canone di Locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT. Per i contratti di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/98, di durata superiore ai 3 (tre) anni, il Canone Concordato verrà maggiorato del

4% all'inizio del 4° anno. Il Contratto è valido, se redatto in conformità all'allegato A, della Convenzione Nazionale.

Standard dei servizi degli alloggi e Coefficienti correttivi

Le parti contraenti del presente Accordo, convengono di suddividere in tre gruppi tutti gli alloggi che insistono all'interno delle varie Zone Omogenee e nelle Aree dei Comuni individuate al Foglio 1, assegnando i coefficienti "Normale", "Medio" e "Scadente", di cui alla Tabella n° 2).

Superficie Convenzionale Alloggio

Per la determinazione della Superficie Convenzionale dell'alloggio espressa in Mq., si fa riferimento alla Tabella n° 3.

Alloggi con Superficie utile inferiore ai 60 Mq.

- Per gli alloggi con Superficie Convenzionale tra i 40 ed i 60 Mq. i valori dei canoni espressi in "Euro Mq. Mese" delle fasce di oscillazione, verranno incrementati del 15 %.
- Per gli alloggi con Superficie Convenzionale inferiore ai 40 Mq., i valori dei canoni espressi in "Euro Mq.·Mese" delle fasce di oscillazione, verranno incrementati del 25 %.

Alloggi con mobilia concessi alle famiglie

Per gli alloggi concessi in affitto ammobiliati, il canone mensile verrà incrementato del 15% in caso di mobilia completa ed in buone condizioni e, del 10% con mobilia parziale e/o scadenti condizioni.

ONERI ACCESSORI

In materia di oneri accessori, le parti fanno riferimento alla allegata "Tabella G", di ripartizione degli stessi. Resta inteso, che per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli artt. 9 e 10 della Legge 392/78.

Art. 5

CONTRATTI PER USO TRANSITORIO

Questi contratti corrispondenti alle normative dettate dalla Legge 431/98, art. 5, comma 1 e dalla Convenzione Nazionale (Allegato C), non sono ammessi ai benefici fiscali e sono possibili solo alle condizioni sotto elencate

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a large, stylized signature, a signature that appears to be 'C.L.', a signature that looks like 'A.C.', a signature that looks like 'R.L.', a signature that looks like 'A.L.', and a final signature that looks like 'L.M.'.

Particolari esigenze dei Locatori

Quando il Proprietario ha necessità di adibire l'immobile, entro 18 mesi, ad uso proprio o di un parente, per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero.

Particolari esigenze dei Conduttori

Quando l'Inquilino ha necessità transitoria per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di E.R.P. o, acquisto di immobile in Cooperativa o presso privati e che si renderà libero entro 18 mesi, come dimostrato dal Compromesso regolarmente registrato;
- necessità di vicinanza momentanea a parenti bisognosi di cure.

N. B.

- La durata del Contratto ad Uso Transitorio va da un minimo di mesi 1 ad un massimo di mesi 18
- Nei Comuni non capoluogo di provincia il contratto transitorio è a canone libero.

Art. 6

DIRITTI SINDACALI

Premessa

L'introduzione del metodo concertato e della contrattazione tra le parti sociali, apre un nuovo capitolo rispetto alle recenti relazioni sindacali.

Ferma rimanendo la distinzione tra piccola e grande proprietà, si conviene tuttavia di dotarsi di una disciplina comune e unitaria per l'intero universo dell'inquilinato e di una carta dei diritti sindacali.

Si ritiene Grande Proprietà quella con oltre 15 alloggi.

Riunione

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini possono effettuare riunioni in ambienti idonei messi a disposizione della proprietà.

Delega Sindacale

Laddove è possibile e comunque nei Grandi Enti, pubblici e privati, la Proprietà provvederà alla trattenuta mensile dei contributi sindacali per i Conduttori che ne facciano richiesta mediante la

delega sottoscritta dal Conduttore e inoltrata al Proprietario dallo stesso, o per tramite l'Organizzazione Sindacale alla quale l'inquilino aderisce.

Gestione Contrattuale

Ferma rimanendo la possibilità di Locatori e Conduttori, di richiedere l'assistenza delle organizzazioni firmatarie della presenta Intesa Contrattuale, queste ultime si impegnano alla reciproca contestuale assistenza delle parti. Per la gestione contrattuale è prevista una quota di servizio del Locatore e del Conduttore.

Art. 7

MISURE DI SOSTEGNO AL MERCATO DELLE LOCAZIONI

(Agevolazioni fiscali ICI)

Ferme rimanendo tutte le agevolazioni fiscali stabilite dalla Legge 431/98 e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 30/12/2002, i Comuni determineranno, nella loro autonomia istituzionale ed in linea con le leggi dello Stato, delle fasce per l'aliquota dell'ICI, in modo da contribuire per questa via all'affermazione del Contratto a "Canone Concordato".

Le Associazioni della Proprietà e degli Inquilini chiedono che l'aliquota ICI, venga fortemente differenziata tra coloro che affittano secondo regole certe (aliquota minima) e quelli che rimangono nel mercato sommerso, irregolare e nello sfritto (aliquota massima).

Poiché le agevolazioni fiscali dell'ICI sono facoltative e gravano sulle risorse finanziarie delle Comunità locali, tale fiscalità sarà concessa su richiesta degli interessati e solo ed esclusivamente per quei contratti di locazione redatti con le imperative regole della Legge e del presente Accordo Territoriale.

Lo sgravio fiscale dell'ICI è comunque subordinato a condizioni di igienicità dell'alloggio, al rispetto degli standard abitativi prescritti dalle leggi sulla Salute Pubblica e alla sicurezza degli impianti di cui alla Legge n° 46/1990.

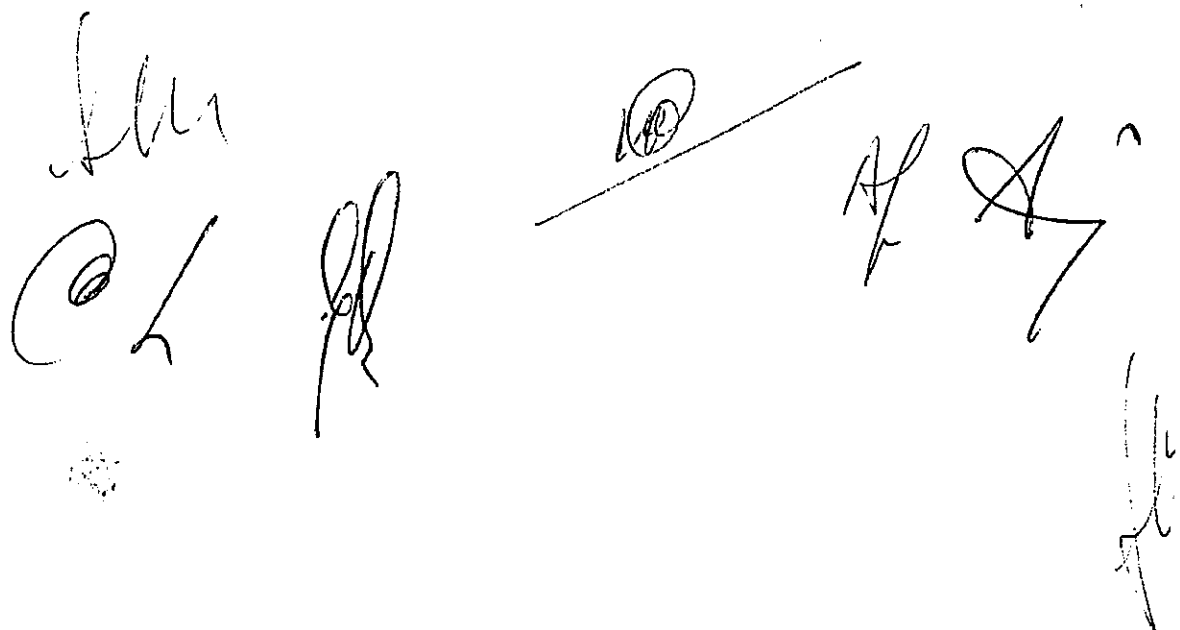
Tali garanzie si possono ritrovare in quei contratti redatti con l'Assistenza delle Organizzazioni firmatarie dell'Accordo o, in difetto tramite la verifica del contratto da parte di una Commissione composta dai rappresentanti dei Comuni e delle Organizzazioni Sindacali.

Art. 8**DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente Accordo entra in vigore con la firma di tutti i soggetti interessati e ammessi dalla Legge 431/98 e dal momento della sua deposizione presso la Casa del Comune di Siena e dei Comuni che rientrano nelle disposizioni della Legge 431/98.

La sua validità è di 3 (tre) anni, a partire dal deposito presso le Sedi dei Comuni. Il presente Accordo Territoriale, potrà formare oggetto di revisione anche prima della scadenza, per uno dei seguenti motivi:

- 1) che il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato, rispetto al presente contratto;
- 2) che si modifichino le normative fiscali previste all'art. 8 della legge 431/98;
- 3) che siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- 4) qualunque variazione o modifica non potrà comunque avvenire con atto unilaterale di una delle parti contraenti ma, con il metodo della proposta e della concertazione tra tutte le Parti Sociali ed Istituzionali firmatarie del presente Accordo Territoriale.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there are two distinct signatures. In the center, there is a signature that appears to be 'M. M.' with a horizontal line drawn through it. To the right of this, there are two more signatures, one of which is quite large and stylized. At the bottom right, there is a vertical stamp or signature that is partially cut off.

Letto, approvato e sottoscritto

A.P.E. – Confedilizia

Manzio Cifolani

U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari

S.U.N.I.A. – S.I.C.E.T. – U.N.I.A.T.

Antonello *Alenti*

I Sigg. MARTINUCCI FRANCA - LENZI MAURO

QUATTRINI GIACCARLO - CILLERAI LUCIANO

in rappresentanza dei Comuni di : POGGIBONSI - COLLE V. ELCA

CASOLE D'ELSA - RADICONDOLI - SEMIGRANO

ai sensi dell'art. 2, comma 3 e artt. 4 e 4 bis., della Legge 431/98, prendono atto di quanto convenuto e stipulato tra le Parti Sociali, assicurandone la Pubblicazione all'Albo Pretorio di ogni singolo e rispettivo Comune sopra richiamato.

Zona Val d'Elsa Senese, 05 - Maggio 2009

Tabella 1**Legenda ZONE**

Fermo rimanendo quanto stabilito dai Comuni con i propri P.R.G., Piani Strutturali ecc., e solo ai fini di stabilire il valore dei canoni espressi in "Euro Mq. Mese" previsti dal presente Accordo Territoriale, si conviene che per i Comuni di Poggibonsi, Colle Val' d'Elsa e S. Gimignano si procederà all'istituzione di un'unica Zona Omogenea, con i valori espressi in "Euro Mq. Mese" di cui al Foglio 1.

L'altra Zona Omogenea interessa i Comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli con i diversi valori in "Euro Mq. Mese", sempre risultanti al Foglio 1.

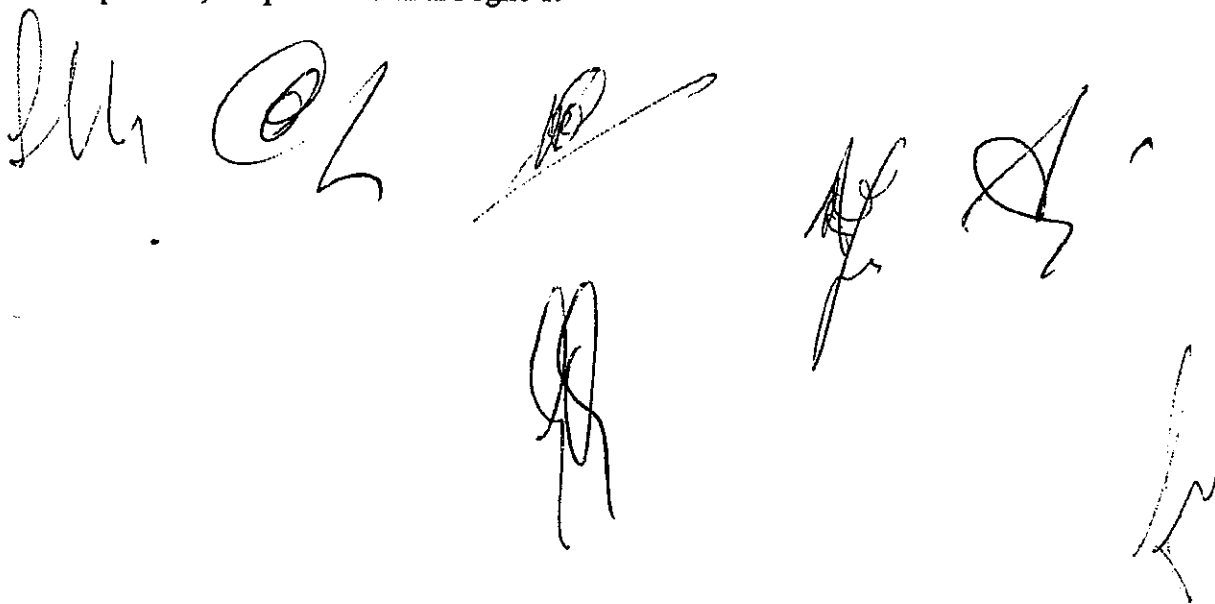


TABELLA 2**1) Alloggio Normale***

- buona conservazione, intendendo l'alloggio di nuova costruzione o ristrutturazione avvenuta entro 30 anni;
- riscaldamento singolo;
- servizi igienici completi, (doccia e/o vasca da bagno, bidet ecc.);
- cantina;
- garage, posto auto.

2) Alloggio Medio*

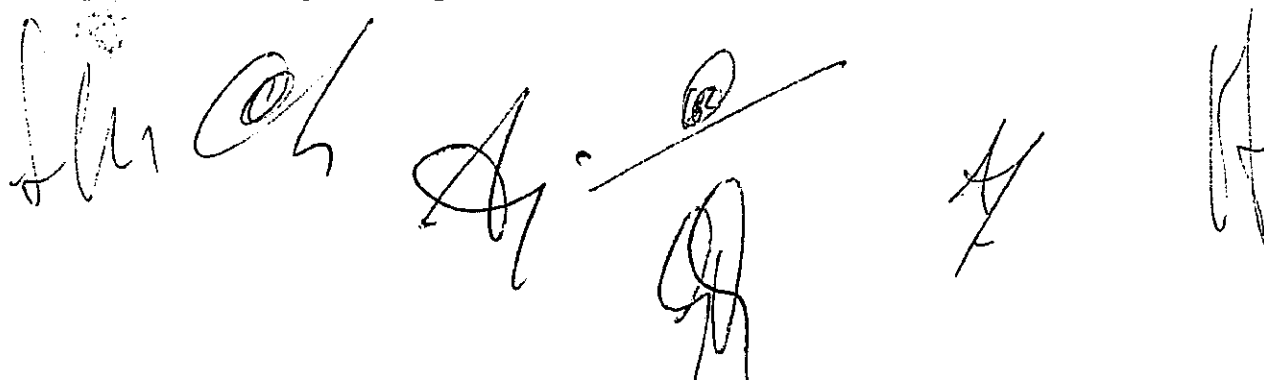
- conservazione media;
- costruzione o ristrutturazione effettuata oltre il 30° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti;
- mancanza di garage, posto auto;

3) Alloggio Scadente*

- conservazione scadente dello stabile e dell'alloggio;
- costruzione o ristrutturazione integrale effettuata oltre il 50° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti, con solo lavabo e WC;
- mobilia insufficiente;
- mancanza di garage, posto auto,

* Il Canone potrà oscillare in rapporto agli elementi richiamati

N.B. Si ritengono Normali gli alloggi situati nei centri storici, anche se sprovvisti di garage ma in presenza di tutti gli altri requisiti.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a large, stylized signature, followed by a smaller signature, a signature with a horizontal line through it, a signature with a vertical line through it, and finally a large, bold signature.

. costituire presso il Comune di Poggibonsi, una Commissione di Conciliazione, con tutte le parti firmatarie dell'Accordo Territoriale, per favorire la risoluzione di controversie, evitando, se possibile, il ricorso alla Magistratura ordinaria.

I Comuni firmatari del presente Protocollo, si impegnano e perseguire gli obiettivi sopra indicati, nell'ambito delle scadenze individuate nell'Accordo Territoriale ed a definire le agevolazioni ICI, a partire dal Bilancio di previsione per il 2010.

Inoltre auspicano che la gestione della fase successiva alla definizione dell'Accordo possa vedere l'impegno congiunto di tutte le patri, affinché il doppio regime previsto dalla Legge 431/98 si affermi valorizzando il regime del contratto a "canone concordato", superando situazione di locazione al nero e/o di non rispetto della dignità e delle condizioni di convivenza per i nuclei familiari e per i singoli.

Per il Comune di Poggibonsi

Per il Comune di Colle Val d'Elsa

Per il Comune di S. Gimignano

Per il Comune di Casole d'Elsa

Per il Comune di Radicondoli

**PROTOCOLLO TRA I COMUNI DI COLLE VAL D'ELSA, POGGIBONSI, S. GIMIGNANO
CASOLE D'ELSA, RADICONDOLI,
IN MERITO ALL'ATTUAZIONE DELLA L. 431/98 SULLE LOCAZIONI A
"CANONE CONCORDATO"**

I Comuni intendono assicurare il loro sostegno all'Accordo Territoriale stipulato nella Provincia di Siena, tra A.P.E. e U.P.P.I. da un lato, e S.U.N.I.A. - S.I.C.E.T. - U.N.I.A.T. dall'altro, per i contratti di locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo.

Reputano di primaria importanza che le politiche per la casa affrontino sul loro territorio - oltre alle scelte di Edilizia Residenziale Pubblica e Convenzionale, tese ad innalzare il numero delle famiglie proprietarie della prima abitazione - anche gli aspetti di un mercato delle Locazioni, che pur nella sua dualità, individui il regime del "Canone Contrattato" come base per perseguire obiettivi di trasparenza e di equità, nell'ambito dei rapporti di locazione.

Sottolineano il ruolo dell'Accordo raggiunto nella realtà della Val d'Elsa Senese, al fine di creare condizioni che evitino conflitti e tensioni tra famiglie ed in particolare, giovani coppie, soggetti più deboli e lavoratori immigrati, predisponendoli ad apprezzare i rispettivi valori sociali e culturali che ognuno di loro esprime per essere insieme attori della vita cittadina.

I Comuni di Poggibonsi, Colle Val d'Elsa, S. Gimignano, Casole d'Elsa e Radicondoli, affinché l'Accordo sottoscritto territorialmente, possa effettivamente dispiegare gli effetti previsti dalla legge, si impegnano a:

- . adottare, ognuno nella propria autonomia istituzionale, ma concertando un orientamento che renda armonica la situazione di agevolazione sul territorio, di regole e imposizioni ICI che differenzino in modo significativo le aliquote per il titolare di abitazioni affittate secondo il "canone concordato" ed il titolare di abitazioni risultanti sfitte, fenomeno quest'ultimo che può facilitare il permanere di un mercato sommerso.

- . ricercare regole che garantiscano equità nei comportamenti, senza discriminazioni, avendo al tempo stesso la certezza che l'agevolazione fiscale porti benefici a situazioni di applicazione dell'Accordo per il "canone concordato" e rispetto delle norme igieniche degli alloggi e sicurezza degli impianti, come previsto dalle leggi vigenti.

- . costituire in forma associata con il Comune di Siena e con il coinvolgimento dell'Amministrazione Provinciale e dell'Università di Siena, l'Osservatorio Territoriale, quale strumento di conoscenza ed orientamento del mercato delle locazioni e delle politiche abitative. L'Osservatorio si organizzerà secondo la composizione, le modalità di collaborazione ed i compiti previsti nell'Accordo stipulato tra A.P.E., U.P.P.I., S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T.

- . sostenere presso i singoli Comuni la locazione, attraverso un fondo o strumenti analoghi, che rafforzino gli effetti conseguenti alle disponibilità dei fondi erogati a tale scopo dallo Stato e dalle regioni.