

## **ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTÀ DI REGGIO CALABRIA**

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998 n. 431  
e del D.M 16 gennaio 2017

### **TRA**

- **CONFEDILIZIA CALABRIA** – Federazione Regionale della Proprietà Edilizia, in persona del presidente p. t. Sandro Scoppa
- **CONFEDILIZIA REGGIO CALABRIA** – Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Reggio Calabria, in persona del presidente p. t. Carmen Russo Calveri

### **E**

- **SUNIA CALABRIA**, rappresentata da Francesco Ali (membro del Comitato Direttivo del Sunia Calabria) su delega del rappresentante legale p. t. tempore del **SUNIA Calabria**
- **SICET RC**, rappresentata da Giuseppina Saccà.

### **PREMESSO**

- che nella città di Reggio Calabria, ad oggi, risultano sottoscritti e depositati in data 26 marzo 2015 l'Accordo Territoriale, perfezionato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 30 dicembre 2002, e in data 13 febbraio 2018 il Protocollo Integrativo al predetto accordo;

- che in data 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, in attuazione dall'art. 4, comma 2, della richiamata legge 9 dicembre 1998, n. 431, il quale ha recepito i contenuti della convenzione nazionale sottoscritta dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, maggiormente rappresentativi a livello nazionale, relativa alla disciplina dei nuovi accordi territoriali per i contratti concordati di locazione in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della Legge 9 dicembre 1988 n. 431;

- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Reggio Calabria, in sostituzione di quello del 26 marzo 2015,

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

Accordo territoriale per la città di Reggio Calabria, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M 16 gennaio 2017

#### **ART. 1**

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **ART. 2**

L'accordo territoriale richiamato in premessa è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Reggio Calabria.

#### **ART. 3**

Il territorio del Comune di Reggio Calabria, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato A (Aree comunali e fasce di canone).

I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

#### **ART. 4**

Per le aree omogenee, come individuate ai sensi dell'articolo precedente, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da richiamato allegato A (Aree comunali e fasce di canone)

#### **ART. 5**

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Aree comunali e fasce di canone), tenendo conto delle previsioni dell'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

#### **ART. 6**

Nella determinazione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Aree comunali e fasce di canone), le parti contraenti, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) nonché della superficie di calpestio utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C (Calcolo della superficie per la determinazione del canone).

### **ART. 7**

Per i contratti stipulati con compagnie assicurative, enti privatizzati, enti previdenziali, Comune di Reggio Calabria, ovvero soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari come individuati nell'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3, e 4, e agli allegati A), B), e C) del presente Accordo Territoriale, verrà determinato, d'intesa tra le parti sottoscrittrici, da apposito accordo integrativo.

### **ART. 8**

Per i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 è possibile stipulare il contratto tipo solo in presenza di comprovati motivi di transitorietà posti a base dello stesso e allegati al contratto.

Per i contratti di cui al presente articolo – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori – vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

#### **Fattispecie di esigenze dei proprietari**

- quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro all'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione ad abitazione propria 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.
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

#### **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;
- trasferimento temporaneo dalla/della sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;
- matrimonio
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi precedenti, o difficilmente documentabili, saranno assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, le quali attesteranno il supporto fornito dandone atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando l'allegato tipo di contratto e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Per i contratti di locazione di natura transitoria si applica il canone calcolato come previsto dagli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 del presente accordo.

#### **ART. 9**

Per i contratti di locazione per gli studenti universitari si applicano i canoni come calcolati secondo le previsioni del presente accordo.

#### **ART. 10**

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto

delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste dal presente accordo. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017 e dall' allegato D (Tabella oneri accessori).

#### **ART. 11**

Per i contratti regolati dal presente accordo e dagli accordi integrativi è applicata la tabella degli oneri accessori allegato D (Tabella oneri accessori) al presente atto.

#### **ART. 12**

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E (Attestazione di rispondenza ex D.M. 16/1/2017) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al richiamato D.M. 16 gennaio 2017.

#### **ART. 13**

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A) al medesimo D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al già richiamato D.M. e del tipo di contratto allegato C) allo stesso D.M., si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. più volte sopra citato.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato F (Modello di richiesta) al presente accordo.

#### **ART. 14**

Il presente accordo, con gli allegati di cui alle lettere A, B, C, D, E, e F, che costituiscono parte integrale e sostanziale dello stesso, è depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017.

Del presente accordo formano altresì parte integrante e sostanziali i tipi di contratto allegati al D.M. 16 gennaio 2017 (allegati A, B e C del medesimo D.M.), che le parti contraenti sono tenute ad utilizzare.

#### **ART. 15**

Il presente accordo ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

#### **ART. 16**

Per quanto non previsto nel presente accordo, le parti rinviando alle vigenti disposizioni di legge e, in particolare, della l. n. 431/98 nonché del D.M. 16 gennaio 2017, al quale, come già indicato nel precedente art. 14, rinviando altresì per quanto riguarda i tipi di contratto ad esso allegati.

In sede sindacale, in Reggio Calabria, il \_\_\_\_\_.

Confedilizia Calabria  
avv. Sandro Scoppa, presidente

Confedilizia Reggio Calabria  
Carmen Russo Calveri

Delegato Responsabile ambito territoriale  
Sunia Reggio Calabria  
Francesco Ali

Sicet RC  
Giuseppina Saccà

Il presente Accordo è depositato presso il Comune di Reggio Calabria  
il \_\_\_\_\_.

Il presente Accordo è depositato presso la Regione Calabria  
il \_\_\_\_\_.