

ACCORDO TERRITORIALE

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI AGRIGENTO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

Fra le seguenti organizzazioni:

Associazione Proprietari di Casa- Confedilizia

In persona dell'Ing. Salvatore Lauricella.

Unione piccoli proprietari immobiliari

In persona dell'avv. Armando Corsini

Associazioni rappresentative degli inquilini

SUNIA, in persona della Dott.ssa Floriana Bruccoleri.

SICET, in persona dell'avv. Roberta Russo.

UNIAT, in persona del Sig. Giovanni Manganella.

PREMESSO

che il 9 febbraio 2004 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale attualmente vigente, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 30 dicembre 2002;

che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431; che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Agrigento in sostituzione di quello stipulato il 9 febbraio 2004.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 9 febbraio 2004 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Agrigento.

TITOLO A)

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/'98 e art. 1, D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Agrigento.



2) Il territorio del Comune di Agrigento tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati a partire dal terzo anno, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

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 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile;

b) non oltre il 10% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;

c) non oltre il 2% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

d) non oltre il 3% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

e) non oltre il 2% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) non oltre il 2% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;

g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

9) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 3% per i contratti di durata di cinque anni, del 4% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

11) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/'98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

12) Gli aumenti di cui ai paragrafi 9, 10 e 11 sono tra essi cumulabili.

13) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

14) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

(Opzione 1)

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione) al presente Accordo ovvero del verbale di Accordo di cui al Regolamento, Allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.

(Opzione 2)

15) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di cento unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo. 30

16) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO B)

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

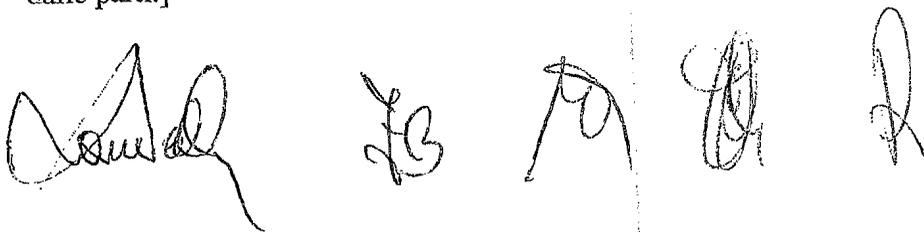
(art. 5, comma 1, L. 431/'98 e art. 2, D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Agrigento che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 59.615

2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), con un aumento del 20% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.

[Opzione: Nel caso di Comune con meno di 10.000 abitanti: Il canone è liberamente definito dalle parti.]



4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) non oltre il 10% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) non oltre il 2% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) non oltre il 3% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) non oltre il 2% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) non oltre il 2% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

6) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Gli aumenti di cui ai paragrafi 6 e 7 sono tra essi cumulabili.

9) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

10) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

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

11.1) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria 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; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

11.2) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizza-



bile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

12) 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 dal paragrafo 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

13) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

14) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

(Opzione 1)

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e 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 4 (Attestazione) al presente Accordo ovvero del verbale di Accordo di cui al Regolamento, Allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.

(Opzione 2)

15) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di ~~cento~~ unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

16) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017.

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 Agrigento., che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di Consorzio Universitario.

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) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) non oltre il 10% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) non oltre il 2% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) non oltre il 3% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

- e) non oltre il 2% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) non oltre il 2% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

5) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) Gli aumenti di cui ai paragrafi 5 e 6 sono tra essi cumulabili.

8) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

9) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

(Opzione 1)

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione) al presente Accordo ovvero del verbale di Accordo di cui al Regolamento, Allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.

(Opzione 2)

10) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO D)

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1) 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.



2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO E) ONERI ACCESSORI

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

TITOLO F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6, D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

TITOLO G) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, 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.

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

3) 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.

4) 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.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Aree del Comune di Agrigento.

All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Agrigento.



All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
All. 4: Attestazione
All. 5: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Agrigento, li 20/11/2017

Associazione Proprietari di Casa- Confedilizia

In persona dell'Ing. Salvatore Lauricella.



Unione piccoli proprietari immobiliari

In persona di dell'avv. Armando Corsini



Associazioni rappresentative degli inquilini

SUNIA, in persona della Dott.ssa Floriana Bruccoleri.



SICET, in persona del dell'avv. Roberta Russo.



UNIAT, in persona del Sig. Giovanni Manganella.

