

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL COMUNE DI PORDENONE**

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:

- **A.S.P.I.**, Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, sede provinciale di Treviso, in persona del Presidente Avv. Andrea Gatto e Centro Servizi ASPPI di Pordenone, in persona del responsabile signora Antonella Varisco;
- **CONFAPPI**, Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare delegazione di Treviso, in persona del Presidente Dr.ssa Ines Durante;
- **CONFEDILIZIA**, Associazione della Proprietà Edilizia sede Provinciale di Pordenone in persona del Presidente Rag. Giuseppe Verdichizzi;
- **U.P.I.**, Unione Piccoli Proprietari Immobiliari sede Provinciale di Pordenone, in persona del Presidente Avv. Ladislao Kowalski;
- **S.I.C.E.T. F.V.G.**, Sindacato Inquilini Casa e Territorio area Territoriale di Pordenone, in persona della Sig.ra Fulvia Doretto;
- **S.U.N.I.A.**, Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari sede Provinciale di Pordenone, in persona del Suo Legale Rappresentante Sig. Michelangelo Canciani;
- **U.N.I.A.T.**, Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio sede Provinciale di Pordenone, in persona del Suo responsabile Dott.ssa Cristiana Campolin;
- **FEDERCASA aderente CONF.SAL**, Confederazione Sindacati Autonomi sede Provinciale di Pordenone, in persona del Segretario Italo Cirotti;

PREMESSO

- 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 Pordenone in sostituzione di quello stipulato il giorno 11 dicembre 2003;
- che il Comune di Pordenone ha convocato le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale per la stipulazione degli Accordi territoriali di cui alla legge n. 431 del 1998;
- che le Organizzazioni di cui in epigrafe intendono stipulare il presente Accordo con riguardo al Comune di Pordenone;

si conviene e stipula quanto segue

TITOLO A - CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30/12/2002)

1.L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **PORDENONE**.

2.Il territorio del Comune di PORDENONE tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 c. 2, del D.M. 16 GENNAIO 2017, viene suddiviso nelle seguenti aree-zone comunali:

a- Centro storico

- Area centrale di pregio, evidenziata con colore rosso zona A

- b- Zona intermedia - Edificato semiperiferico o semicentro, con colore verde zona B
- c- Zona periferica - Periferia, evidenziata con colore giallo zona C

3. Ai fini dell'individuazione di tali aree-zone si fa riferimento alla perimetrazione adottata dal Comune di PORDENONE, nella Delibera Consiglio Comunale di Pordenone n. 62 del 05.07.1999 (Allegato 1).

4. Per le tre aree-zone sopra-indicate vengono definite le seguenti FASCE di OSCILLAZIONE dei CANONI i cui valori minimi e massimi, potranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione del 75% dell'indice ISTAT, pubblicato entro il mese di dicembre di ogni anno:

Prezzo unitario a metro quadrato al mese:

- a- Centro Storico, evidenziata con colore rosso zona A: canone da min. 2,00 € a max 8,00 €
- b- Zona Intermedia, evidenziata con colore verde zona B: canone da min. 2,00 € a max 7,50 €
- c- Zona Periferica, evidenziata con colore giallo zona C: canone da min. 2,00 € a max 7,00 €

5. Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione e sulla base degli elementi correttivi di cui all'Allegato 2. Il canone mensile di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.

6. La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% (cinqueper cento) in più o in meno.

7. Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a TRE anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui sopra, subiranno nei valori minimi e massimi, un aumento del 5% cinqueper cento – per i contratti di durata di quattro anni, del 7% - setteper cento- per i contratti di durata di cinque anni, e del 9% - noveper cento - per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

8. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui sopra, subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento massimo del 20% - ventiper cento – a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

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

10. 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 3, previa presentazione da parte del richiedente, sotto la propria responsabilità, della richiesta redatta come da modello allegato 4.

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

12. Le parti del presente atto si riservano di concordare previsioni integrative del presente accordo per l'ipotesi di locazioni di alloggi di cui all'art. 2, comma 3 del D. M. 22.4.2008.

TITOLO B - CONTRATTI TRANSITORI
(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30/12/2002)

1. L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **PORDENONE**.

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

3. Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 16 gennaio 2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di PORDENONE, di cui all'art. 4 del Titolo A e secondo quanto previsto dal titolo medesimo, nonché sulla base degli elementi correttivi di cui all'Allegato 2 e potranno essere incrementati fino ad un massimo del 15% - quindici - considerata l'importanza strategica del Comune di PORDENONE, con particolare riferimento alle condizioni socioeconomiche oltre che a favorire la mobilità sul territorio.

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

5. 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.

6. La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% - cinqueper cento - in più o in meno.

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

- **7.1 Fattispecie di esigenze dei Proprietari:**

Quando il proprietario intende 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; 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, del coniuge, dei figli o dei genitori, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

- **7.2 Fattispecie di esigenze dei Conduttori:**

Quando il conduttore ha esigenza di disporre dell'immobile per un periodo di tempo fino a diciotto mesi per le seguenti ragioni: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsione di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza proprio o di familiari; 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;

assegnazione di alloggio sociale; esigenza di un alloggio per non più di diciotto mesi da parte di un conduttore straniero o richiedente asilo nell'ambito di una iniziativa prefettizia di accoglienza (in questo caso alla stipulazione del contratto di locazione potrà intervenire anche l'organizzazione che fosse incaricata della gestione dell'iniziativa di accoglienza); qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

7.3 Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

8. 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 7 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 *.

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

10. 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 3, previa presentazione da parte del richiedente, sotto la propria responsabilità, della richiesta redatta come da modello allegato 4.

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

TITOLO C - CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI **(Art. 5, comma 2 e 3, L. 431/98, e art. 3 D.M. 30/12/2002)**

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **PORDENONE**.

2. I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, sono 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. Ai fini dell'art. 3, comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'art. 4 del Titolo A, secondo quanto previsto nel titolo medesimo, con un aumento del 15% - quindici -, nei valori minimi e massimi.

4. La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% - cinqueper cento - in più o in meno.

5. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a) L. 431/98, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento massimo del 10% - dieciper cento - a valere per l'intera durata contrattuale.

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

7. 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 3, previa presentazione da parte del richiedente, sotto la propria responsabilità, della richiesta redatta come da modello allegato 4.

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

9. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

TITOLO D – 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 E - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

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.

TITOLO F - RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

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.

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, 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.

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

Allegati:

- 1) Zone del Comune di Pordenone
- 2) Prospetto maggiorazioni e/o riduzioni fasce di oscillazione
- 3) Modello attestazione di rispondenza ex D.M. 16.1.2017
- 4) Modello di richiesta di attestazione di rispondenza ex D.M. 16.1.2017

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Pordenone, 02 febbraio 2018

*Il SICET FVG, Area territoriale di Pordenone, sottoscrive l'accordo con riserva relativamente a quanto previsto all'art. 8 del Titolo B per i contratti transitori ordinari con riguardo ad entrambi gli Accordi sopra estesi in quanto non ritiene opportuna l'estensione dei casi di transitorietà ad ipotesi ulteriori rispetto a quanto stabilito ai punti 7.1 e 7.2 dello stesso Titolo B.