

Legge 431/98
D.M. 16 GENNAIO 2017

ACCORDO TERRITORIALE

Per il Comune di

La Spezia



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

Comune della Spezia	
Protocollo generale: ENTRATA	
0062774	25/05/2018
Classificazione: 2018 - 7.12	
 20180062774	UOR: Servizi Socio S anitari

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL COMUNE DI LA SPEZIA
PREMESSO**

Che in attuazione dell'art.2, comma 3, della legge n.431/98 nonché dei contratti di locazione transitori e per studenti universitari ai sensi dell'art.5, commi 1, 2 e 3 della medesima legge ed in attuazione del D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato con validità fino al 31 maggio 2021

Che tenuto conto dell'esperienza maturata nel corso della vigenza dei precedenti accordi e' possibile cercare di fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente chiaro ed efficiente ed il piu' possibile in linea con le aspettative della legge

Fra le seguenti organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative a livello locale:

In rappresentanza dell'INQUILINATO

- S.U.N.I.A. – sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari
- S.I.C.E.T sindacato inquilini casa e territorio
- U.N.I.A.T. unione nazionale inquilini ambiente territorio

In rappresentanza della PROPRIETA'

- A.P.E. associazione della proprietà edilizia
- A.P.P.C. associazione piccoli proprietari case
- U.P.P.I unione piccoli proprietari immobiliari

A seguito delle convocazioni avviate dal Comune con le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dei Conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, in persona dei rispettivi rappresentanti provinciali, già firmatarie del precedente accordo, si conviene e stipula quanto segue, dandosi atto che l'Accordo Territoriale depositato il 10 giugno 2003 presso il Comune di LA SPEZIA è integralmente sostituito dal presente Accordo a far data dal 01/06/2018 e che i contratti sottoscritti e registrati ex accordo 10/06/2003 mantengono la loro validità per l'intero periodo della loro vigenza se stipulati e registrati entro il 31/05/2018.

CRITERI GENERALI

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori.

Per i contratti non assistiti l'attestazione del canone verrà rilasciata, così come previsto dall'art.1, comma 8, del D.M. 16.01.2017 (GU Serie Generale n.62 del 15.03.2017) - sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e con dichiarazione resa dalle medesime, come da modello allegato al presente Accordo Territoriale (**ALLEGATO 1 e ALLEGATO 1a**) - a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di una Organizzazione dei conduttori e/o di una organizzazione della proprietà edilizia firmatarie dell'Accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

1) AREA OMOGENEA:

Vista la determinazione in microzone del territorio del Comune di LA SPEZIA così come definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare(OMI), le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei Conduttori concordano di recepire e far propria detta suddivisione in CINQUE aree omogenee del territorio comunale di LA SPEZIA tenuto conto dei valori di mercato degli immobili siti in ognuna di esse.

Si precisa che, per omogeneità vengono accorpate le ZONE OMI nelle seguenti cinque aree:

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| 1. B4-B5-B6-B7- C3 C4 C5 | Area centrale e semicentrale |
| 2. D4 D5 D6 D7 D8- | Area periferica |
| 3. E6 E7 E8 E9 | Area suburbana |
| 4. R1 R2 R3 R4 R5 | Area extraurbana |
| 5. R6 | Area tramonti |

2) FASCE DI OSCILLAZIONE:

Per ognuna delle aree omogenee come sopra individuate, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei conduttori hanno individuato i valori, minimi e massimi di ogni singola fascia, all'interno della quale dovranno collocarsi i canoni dei singoli contratti di locazione, così come risultante dalla tabella allegata sub numero 2 (ALLEGATO 2).

Per la determinazione del canone effettivo da applicare ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno inoltre, per ognuna delle CINQUE aree omogenee come sopra individuate, determinare la fascia di oscillazione di appartenenza con conseguente applicazione del valore minimo e massimo relativo alla stessa, secondo i criteri dettati dalla tabella allegata sub numero 3 (ALLEGATO 3).

3) AGGIORNAMENTO FASCE DI OSCILLAZIONE:

I valori, minimi e massimi, delle fasce di oscillazione dovranno intendersi aggiornati, per i contratti stipulati successivamente al deposito del presente Accordo, nella misura del 100% della variazione degli indici I.S.T.A.T. a decorrere dal 01/06/2021.

4) SUPERFICIE LOCATIVA:

Si definisce metro quadro utile, con una tolleranza del 5% in più o in meno:

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali o di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- 2) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70 (con massimo 70 metri quadrati)
- 3) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46 (con un massimo di 50,6 metri quadrati)

- b) la superficie cantine al 25%
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, i sottotetti purchè alti almeno metri 1,70 nella parte più bassa ,al 25%.
- d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare che sarà computata come segue:
15% fino alla raggiunta superficie dell'abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri;
- e) posto auto in comune al 20%
- f) autorimessa singola al 50%
- g) superficie verde in condominio per quota millesimale al 10% fino alla raggiunta superficie dell'abitazione complessivamente calpestabile

5) DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE:

Il canone dei singoli contratti di locazione sarà quindi determinato moltiplicando i metri quadri di superficie utile per il valore a metro quadro per mese concordato in relazione alla fascia di oscillazione di appartenenza e dovrà essere attestato da una organizzazione dei conduttori e/o da una organizzazione della proprietà edilizia firmatarie del presente accordo. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e, comunque, nella misura non superiore al 75% della variazione I.S.T.A.T..

Eventuale dotazione di mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà essere aumentato, fino ad un massimo del 20% quando l'alloggio contiene la totalità del mobilio necessario alla fruizione dell'appartamento e a rendere confortevole la permanenza dell'inquilino.

Il coefficiente massimo del 30% può essere applicato unicamente se l'immobile è completamente arredato in ogni sua stanza come sopra indicato e la cucina completamente arredata con frigo, freezer, lavastoviglie, lavatrice, piano cottura, televisione, forno. Tale condizione deve essere dichiarata dalle parti contraenti, assumendone la diretta responsabilità.

In applicazione dell'art.1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, viene individuato il seguente elemento oggettivo in presenza del quale è possibile apportare la riduzione del canone massimo (riduzione 10%) ove applicabile: adiacenze ad una viabilità ad elevato traffico veicolare attestato da una organizzazione dei conduttori e/o della proprietà che hanno sottoscritto il presente accordo.

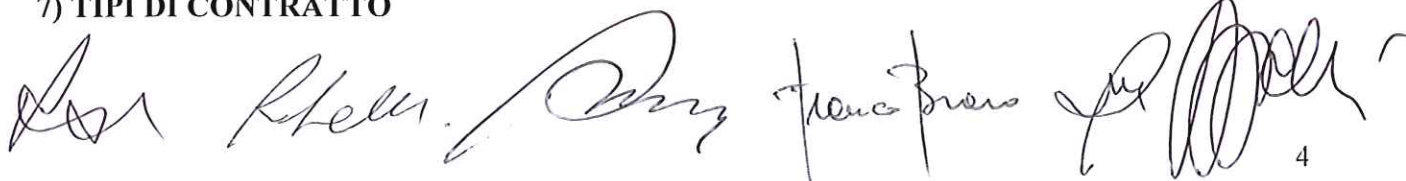
La presenza di eventuali elementi accessori dovrà essere tenuta in considerazione con conseguente applicazione del valore stabilito dalla tabella allegata sub numero 4 (**ALLEGATO 4**)

Tutti gli eventuali incrementi del canone previsti dal presente accordo dovranno essere conteggiati singolarmente sul canone base.

6) ONERI ACCESSORI:

Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 del D.M. 16.01.2017 (GU Serie Generale n.62 del 15.03.2017), è adottata la tabella degli Oneri Accessori allegata sub lettera D del medesimo decreto (Allegato D al D.M. 16 gennaio 2017). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle Leggi vigenti ed agli Usi Locali)

7) TIPI DI CONTRATTO



4

I contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari saranno stipulati solo ed esclusivamente secondo gli schemi ed i modelli allegati sub lettere A, B e C al precitato D.M. 16 gennaio 2017 (GU Serie Generale n.62 del 15.03.2017).

CONTRATTI AGEVOLATI (Allegato A al citato D.M. 16 gennaio 2017)

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - del presente Accordo.

Per i contratti di durata superiore ai 3 anni il canone di locazione, come sopra determinato, sarà maggiorato del 2% per una durata di 4 anni e dell'8% per durate superiori.

Nel caso di applicazione del presente Accordo sugli immobili di cui all'art.1, comma 2, lettera A, legge 431/98 (Immobili Storici Vincolati) il canone di locazione come sopra determinato potrà essere aumentato del 10%. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al paragrafo precedente, ove ricorrente.

CONTRATTI TRANSITORI (Allegato B al citato D.M. 16 gennaio 2017)

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - del presente Accordo.

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431, hanno **durata non superiore a diciotto mesi**.

Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori e devono essere esplicitamente indicate nel contratto

I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nel Comune di LA SPEZIA sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate nel presente Accordo Territoriale.

Nel caso di locazione di **porzioni di immobile**, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

*Le **ESIGENZE PARTICOLARI DEL LOCATORE** da evidenziarsi nel contratto, in presenza delle quali è possibile stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:*

- a) **quando il locatore ha l'esigenza di adibire, entro 18 mesi, l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:**
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - matrimonio dei figli;
 - rientro dall'estero;
 - destinazione dell'abitazione ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - destinazione dell'immobile 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.

- b) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

*Le **ESIGENZE PARTICOLARI DEL CONDUTTORE** da evidenziarsi nel contratto, in presenza delle quali è possibile stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:*

- a) **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 sede di lavoro;
 - necessità di cura o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con lo stesso;
 - acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - ristrutturazione od esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la casa di abitazione del conduttore;
- b) **qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo, data prefissata ed espressamente indicato in contratto.**

Per la stipula dei contratti transitori di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad 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 dal presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite da un' 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.

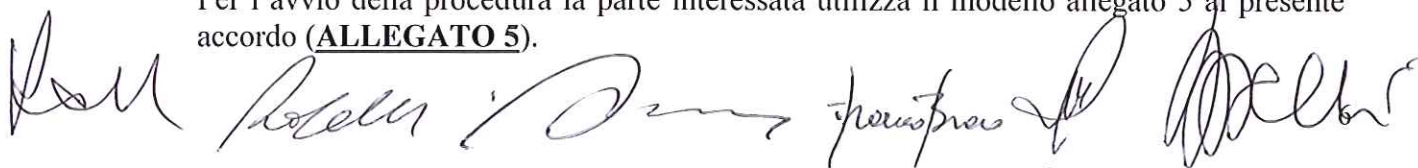
CONTRATTI DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER STUDENTI ART.5 commi 2 e 3 L. 431/98 e art.3 D.M. 16/01/2017

Tali contratti hanno durata dai sei mesi ai tre anni e alla prima scadenza possono essere rinnovati per una durata uguale a quella iniziale, se il conduttore non comunicherà al locatore disdetta almeno un mese prima della data di scadenza del contratto e non oltre tre mesi prima. Possono essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti. Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato C al D.M. 16/01/2017, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e pattuizioni previste nelle norme generali (con esclusione del punto relativo alla maggiore durata e con la riduzione del preavviso in misura non superiore ad un mese in luogo di tre).

8) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE:

Per i contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, transitori e per studenti universitari, sono adottate le "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" di cui all'**Allegato E**, al D.M. 16 gennaio 2017.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 al presente accordo (**ALLEGATO 5**).



Per l'adesione alla procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 6 al presente accordo (**ALLEGATO 6**).

Tali procedure e modalità di funzionamento, con riferimento a quanto stabilito dall'art.30, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n.69, dall'art.2, comma 2, del Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n.28, e dell'art. 7, comma 2, lettera c), del Decreto Interministeriale del Ministero della giustizia e del Ministero dello sviluppo economico 18 ottobre 2010, n.180, perseguono la finalità di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti.

9) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

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 DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo. La suddetta misura fino al 10% dovrà essere certificata dalla bilateralità e contestualità delle organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato che hanno sottoscritto il presente accordo.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste nel presente Accordo e sopra riportate.

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

10) GRANDI PROPRIETA'

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 almeno 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

11) DECORRENZA DELL'OBBLIGATORIETA' DEI TIPI DI CONTRATTO:

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'art.7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, avrà **durata di anni 3** a decorrere dal giorno 31 maggio 2018.

Prima della scadenza triennale, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di revisione qualora:

- a. il Comune delibere nuove aliquote IMU per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- b. siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 Legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- c. siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- d. il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- e. le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta l'Organizzazione richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, 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.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di LA SPEZIA nonchè presso la Regione Liguria.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti Allegati e Tabelle:

Allegato 1: Attestazione di rispondenza ex D.M. 16.01.2017;

Allegato 1a: Attestazione di rispondenza ex D.M. 16.01.2017;

Allegato 2: Valori per area omogenea;

Allegato 3: Individuazione della subfascia;

Allegato 4: Tabella degli elementi accessori (pregi);

Allegato 5: Modulo di richiesta avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione;

Allegato 6: Modulo di adesione alla procedura di negoziazione paritetica e conciliazione.

La Spezia li, 21 maggio 2018

Letto, approvato sottoscritto

Per le organizzazioni sindacali degli inquilini

S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale
Franco Bravo

S. U. N. I. A.
SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI e ASSEGNATARI
LA SPEZIA - Via Bologna, 89 - Tel. e Fax 0187 509455

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale
Mario Ricco

S.I.C.E.T.
Via P.E. Tassinari, 52 - 19125 (SP)
Telefono 0187.2531

U.N.I.A.T. in persona del Segretario Provinciale
Paolo Robertelli



Per le Associazioni della Proprietà edilizia

AP.E. in persona del Presidente Provinciale
Renato Oldoini

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DELLA SPEZIA
Via Cadorna, 4 - 19121 LA SPEZIA
Tel. 0187-737604

A.P.P.C. in persona del Presidente Provinciale
Flavio Maccione



U.P.P.I. in persona del Presidente Provinciale
Norberto Maggiani

