



ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATA PER LA CITTÀ DI BRINDISI

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

tra

Le seguenti organizzazioni degli inquilini:

SICeT (CISL), nella persona del delegato Sig. Carmelo Spedicati

SUNIA (CGIL), nella persona del delegato Sig. Marcello Petarra

UNIAT (UIL), nella persona del delegato dott.ssa Assunta Marinò

ASSOCASA, nella persona del delegato dott. Antonio Spinosa

CONFIAL Inquilini, nella persona del delegato Sig. Roberto Micelli

e le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia:

FEDERPROPRIETA' Brindisi, nella persona del Presidente Provinciale arch. Delfo Provenzano

PREMESSO

- che l'Accordo Territoriale attualmente vigente è stato sottoscritto ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98 ed in attuazione dell'accordo sottoscritto l'8 febbraio 1999 e recepito nel D.M. n. 67 del 22/3/99 del Ministero dei LL.PP. di concerto con il Ministero delle Finanze;
- 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 gennaio 1998, n. 431;
- che pertanto, è necessario provvedere alla stesura di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Brindisi in sostituzione di quello stipulato il 29 SETTEMBRE 1999;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

L'accordo territoriale depositato il 01 ottobre 1999 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Brindisi.

Il presente Accordo sarà applicato ai contratti che saranno sottoscritti successivamente all'entrata in vigore dello stesso.

I contratti stipulati ai sensi dell'Accordo depositato il 01 ottobre 1999 per la loro intera durata continueranno ed essere disciplinati dall'Accordo precedente.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3, della Legge 431/98, che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nella Città di Brindisi e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- 1) favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- 2) avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- 3) ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e/o irregolare.

Le Associazioni firmatarie, ritengono essenziale stipulare contratti con ampio sistema all'accordo informativo, ed a questo scopo reputano necessario istituire ulteriori strumenti, meglio individuati in altra proposta di protocollo, a sostegno della contrattazione decentrata. A tal fine invitano il Comune di Brindisi a farsi parte diligente per la sottoscrizione di tali protocolli.

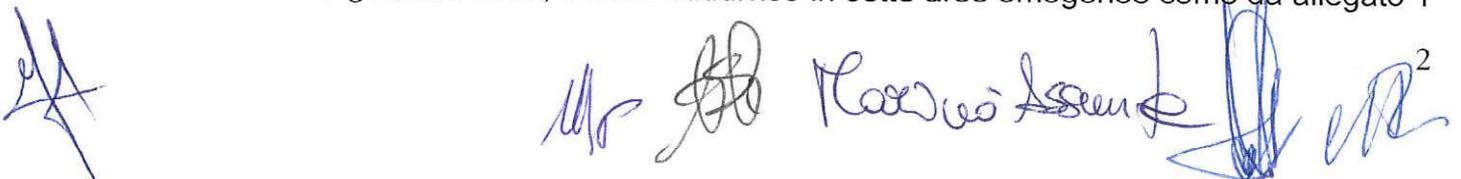
TIPOLOGIA DEI CONTRATTI:

- A. Contratto a canone concordato, art.1 D.M. 16 gennaio 2017(all. A).
- B. Contratto transitorio ordinario, art.2 D.M. 16 gennaio 2017 (all. B)
- C. Contratto per studenti universitari, art.3 D.M. 16 gennaio 2017 (all. C)

A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art.2, comma 3, della 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 Brindisi.
- 2) Il territorio del Comune di Brindisi, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, è stato suddiviso in sette 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 "allegato 2" e gli elementi oggettivi per la determinazione del canone " allegato 3";
- 4) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare dovrà essere verificato ovvero potrà essere determinato dalle parti qui rappresentate all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3. L'allegato 2 definisce, inoltre, le caratteristiche dell'alloggio ammobiliato, mentre l'allegato 2.1 individua le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio.
- 5) Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, possono essere assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri).
I contratti di locazione TIPOLOGIA 1 avranno la durata minima di tre anni più due di proroga di diritto e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta come previsto per legge.
I canoni di locazione di cui all'allegato 3 potranno essere incrementati se di durata superiore ai tre anni, qualora le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima contrattuale:
incremento del 3% per i contratti di anni 4 + 2;
incremento del 4% per i contratti di anni 5 + 2;
incremento del 5% per i contratti di anni 6 + 2.
- 6) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi in presenza dei quali è determinato il canone di locazione secondo l'allegato 2 richiamato.
- 7) L'attestazione prevista dagli articolo 1, comma 8, e articolo 2, comma 8, e articolo 3, comma 5 del DM 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 la consegna del modello allegato 4.
- 8) 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 10 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
- 9) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato al presente Accordo.

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 Brindisi.

- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi, trascorsi i quali, gli stessi si convertono automaticamente in contratti ordinari ai sensi dell'art. 2 comma 3, L. 431/98, se non disdetti.
- 3) Il conduttore potrà recedere liberamente dal contratto con preavviso di tre mesi. Il conduttore potrà recedere dal contratto con preavviso di un mese in presenza di gravi motivi da indicare specificamente, come previsto dalla legge 392/78.
- 4) 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.
- 5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi in presenza dei quali è individuata la fascia massima di appartenenza.
- 6) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. In presenza di locazione di porzione di abitazione, il Comune di Brindisi, con proprio provvedimento, individua le modalità di applicazione dell'IMU comunale.
- 7) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.
- 8) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro 10 (dieci) mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; 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.
- 9) 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 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; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.
- 10) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 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 8 e 9 del presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni 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.

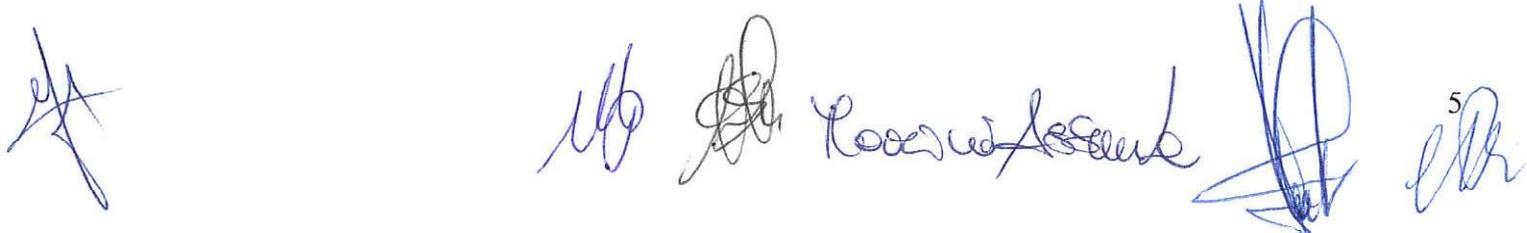
- 11) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.
- 12) L'attestazione prevista dagli articolo 1, comma 8, articolo 2, comma 8, e articolo 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata 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.
- 13) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 10 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.
- 14) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato al presente Accordo.

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 Brindisi, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M 16 gennaio 2017, è sede di facoltà universitarie.
- 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 in modo solidale.
- 3) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2.
- 4) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi (IMU comunale).
- 5) L'attestazione prevista dagli articolo 1, comma 8, articolo 2, comma 8, e articolo 3, comma 5 del DM 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.
- 6) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato al presente Accordo.

D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO



5

- 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, di cui all'allegato 2, 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.

E) ONERI ACCESSORI

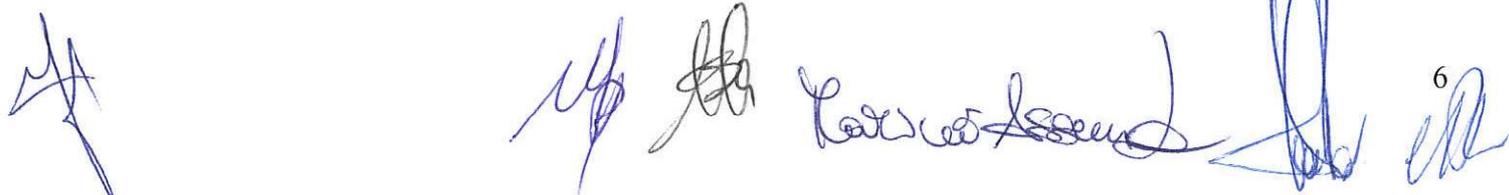
- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegata D) al D.M 16 gennaio 2017.

F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e articolo 15 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.

G) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

- 1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. I valori e le clausole del presente accordo non possono essere modificati nel periodo di vigenza del presente Accordo.
Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
I contraenti, nel caso di modifica alle agevolazioni fiscali, potranno rivolgersi alla Commissione stragiudiziale per l'eventuale determinazione del nuovo canone da valersi sino alla cessazione del rapporto contrattuale. Le Parti si riservano altresì di perfezionare il presente accordo entro 90 gg. specie qualora venissero riscontrati errori, omissioni o incongruenze che possano determinare difficoltà nell'applicazione.
- 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



6

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 Brindisi e planimetria.
 - All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Brindisi
 - All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
 - All. 4: Attestazione di rispondenza
 - All. 5: Modulo di richiesta procedura negoziazione e conciliazione
- Allegati ; A,B,C,D,E. del D.M. 16 gennaio 2017

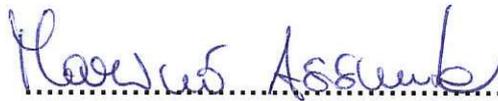
Letto, confermato e sottoscritto dalle presenti Organizzazioni.

Brindisi, li 10 luglio 2019

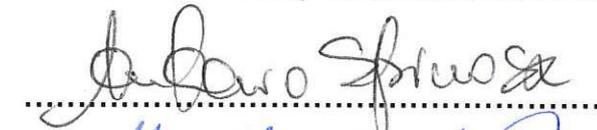
SICeT Sig. Carmelo Spedicati



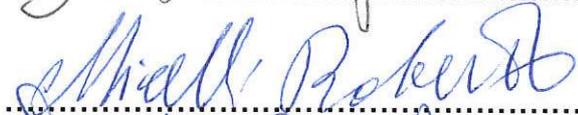
SUNIA Sig. Marcello Petarra



UNIAT, dott.ssa Assunta Marinò



ASSOCASA dott.. Antonio Spinosa



CONFIAL Inquilini Sig. Roberto Micelli



FEDERPROPRIETA' arch. D. Provenzano

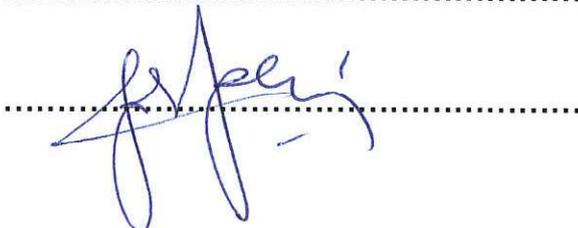
Comune di Brindisi

Assessore al Patrimonio Casa

Dott. Cristiano D'Errico

Dirigente al Patrimonio Casa

Arch. Fabio Lacinio



ALLEGATO 1

AREE DEL COMUNE DI BRINDISI

(vedi planimetria)

- | | |
|-----------|---|
| 1. ZONA 1 | CENTRO STORICO |
| 2. ZONA 2 | CENTRO |
| 3. ZONA 3 | COMMENDA, CAPPUCCINI, MINNUTA, SANTA CHIARA |
| 4. ZONA 4 | PARADISO, PERRINO, SANT'ELIA, SAN PAOLO, SAN PIETRO |
| 5. ZONA 5 | BOZZANO |
| 6. ZONA 6 | CASALE, MATERDOMINI |
| 7. ZONA 7 | LA ROSA, TUTURANO |

