



**CITTA' DI ENNA**



### **ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ENNA**

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15/03/2017.

Fra le seguenti Associazioni:

Associazioni dei Proprietari:

Coordinamento Unitario dei Proprietari Immobiliari ARPE – FEDERPROPRIETA' - CONFAPPI - **U.P.P.I.** *Unione Piccoli Proprietari Immobiliari* Organizzazione Provinciale in persona del legale rappresentante Presidente SCAVUZZO Luigi;

Organizzazioni Sindacali e Associazione degli inquilini:

**S.U.N.I.A.** *Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari* in persona del legale rappresentante Segretario Generale federazione Enna D'ALIA Giovanna;

**S.I.C.E.T.** *Sindacato Inquilini Casa e Territorio* in persona del legale rappresentante Segretario Generale ASSENNATO Angelo;

**U.N.I.A.T.** *Sindacato Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio* in persona del legale rappresentante Segretario Provinciale LA ROSA Mario;

*G. S. M. e*  
*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

## **PREMESSO che:**

- il 18/06/2014 è stato depositato presso il Comune di Enna l'Accordo Territoriale attualmente vigente in attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
- il 16/01/2017 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;
- pertanto, è necessario provvedere al rinnovo dell'Accordo territoriale per il comune di Enna in sostituzione di quello stipulato il 18/06/2014;
- l'Accordo Territoriale depositato il 18/06/2014 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Enna;
- le Organizzazioni firmatarie, a seguito di rituale convocazione, da parte dell'Amministrazione Comunale così come prevede la normativa, impegnano l'Amministrazione comunale di Enna, al fine di favorire l'utilizzo di questo importante strumento e concedere anche ulteriori agevolazioni sia per gli inquilini che per i proprietari in attuazione dell'art. 2, comma 4, della legge 431/1998.
- il Presente Accordo intende favorire la disponibilità sul mercato delle locazioni degli immobili attualmente sfitti;
- si intende ridurre la platea dei contratti non regolari o distratti alla registrazione presso l'Agenzia delle Entrate;
- la precedente suddivisione del territorio comunale di Enna è da ricondurre alla delibera del Consiglio Comunale di Enna n° 322 del 6/11/1978;
- in mancanza di ulteriori indicazioni, si intende utilizzare la mappatura e la suddivisione in zone di cui alla banca dati dell'OMI, rielaborando i rispettivi parametri;
- le parti riconoscono il ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire l'utilizzo dei contratti a Canone Concordato anche ai fini dell'applicazione di una aliquota IMU agevolata;
- si intende incentivare il miglioramento dello stato manutentivo degli immobili in conformità alle norme sulla sicurezza, sulla tutela della salute e del risparmio energetico.

## **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

### **NORME GENERALI**

**1 -** L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del comune Capoluogo di Enna.





2 - Il territorio del comune di Enna, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 c. 2 del D.M. del 16/01/2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato **A - 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 dall'allegato **B - Fasce di oscillazione**.

4 - Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato **C - Elementi per la definizione delle fasce di oscillazione** e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

5 - Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato **B - 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 **C - Elementi per la definizione delle fasce di oscillazione**.

6 - La superficie convenzionale dichiarata dal locatore nel contratto è esclusivamente quella interna dell'unità immobiliare (con esclusione di balconi, terrazze, cantine, soppalchi non accatastati ed altri accessori), misurata sulla pianta catastale, o su altra documentazione eventualmente prodotta all'autorità amministrativa, per pratiche edilizie o altro in ogni caso da muro a muro esclusi i muri esterni e compresi i tramezzi interni.

A tal fine i metri quadrati utili sono calcolati, con una tolleranza, in più o in meno del 5% , esclusivamente come segue:

- a) unità uso abitazione (escluso, balconi, terrazze, cantine, soppalchi non accatastati ed altri accessori) nella misura del 100%;
- b) non oltre il 60% della superficie dell'autorimessa in uso esclusivo, accatastata C6;
- c) non oltre il 20 % della superficie del posto auto ad uso esclusivo;
- d) non oltre il 50% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

7 - Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), legge n. 431/98, il canone massimo calcolato in base alle fasce di oscillazione di cui all'allegato **B**, subirà un aumento del 10 %, a valere per tutta la durata contrattuale.

8 - Per gli immobili completamente arredati, il canone massimo calcolato in base alle fasce di oscillazione di cui all'allegato **B** potrà essere incrementato del 15%; se si tratta di arredamento di particolare pregio l'incremento sarà calcolato fino al 20% a valere per tutta la durata contrattuale.



9 - Nel caso di locazioni di porzioni di immobili, il canone della porzione locata sarà calcolato in proporzione alla superficie in godimento, anche considerando proporzionalmente parti e servizi condivisi.

10 - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8 e art. 2, comma 8 e art. 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 **F1 opzione uno**.

L'attestazione prevista dagli articoli sopracitati è rilasciata, a richiesta congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e di conduttori, firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato **4 bis** al presente Accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato **F2 Opzione due** al D.M 16 gennaio 2017

11 - 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 90 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

#### **A) CONTRATTI AGEVOLATI**

(Art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)

1 - Il canone mensile, andrà determinato utilizzando i valori della sub- fascia corrispondente alla zona, al numero di vani ed al numero di parametri rilevati nell'unità immobiliare espressamente previste nelle tabelle di cui agli allegati, nonché degli altri parametri previsti nelle norme generali. Per i contratti agevolati art. 2, comma 3, legge 431/98, la durata non può essere inferiore ai tre anni e il contratto è prorogato di diritto di due anni.

2 - I contratti saranno stipulati usando il modello allegato " A " al D.M. 16 gennaio 2017.

#### **B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

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

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

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

Quando il proprietario debba disporre dell'immobile entro i diciotto mesi per i seguenti motivi:

- Trasferimento temporaneo dalla 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;
- Destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il primo grado in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- Destinazione ad esercizio di attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del titolo abilitativo al lavoro o professione;
- Eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- 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 abbia la necessità dell'abitazione per un periodo non superiore a diciotto mesi per i seguenti motivi:

- 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;
- Particolari esigenze di studio o partecipazioni a master o percorsi formativi;
- Separazione o divorzio;
- 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, per ristrutturazione;
- 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 nel contratto.

1 - 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 da paragrafi 1 e 2 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. Le esigenze di utilizzo del contratto transitorio dovranno essere comprovate con apposita documentazione da allegare al contratto.

2 - Per la stipula dei contratti di cui al presente titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo a una sola delle parti contraenti.

3 - 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.

4 - I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017 fatto salvo il trattamento di maggior favore eventualmente accordato al conduttore.

5 - La durata della locazione non può essere inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi.

### **C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

(art. 5 , commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

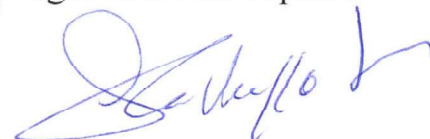
1 - L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Enna, che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M 16 gennaio 2017, è sede della Università "Kore" e una Facoltà di Medicina e Professioni Sanitarie del Fondo Proserpina Enna e qualsiasi altro istituto Superiore Statale o privato.

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 - I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato C al D.M. 16 gennaio 2017.

### **D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

1 - I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 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'art. 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 del 40% purché in ogni caso non superi il canone massimo applicato.





2 - Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al punto 4 norme generali del presente Accordo.

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

### **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.

### **F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

1 - Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dell' articolo 14 del tipo di contratto allegato A- B- e dell'articolo 15 del tipo di contratto allegato C al medesimo D.M. si applica quanto stabilito dal Regolamento, allegato E del D.M.

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

### **G) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

1 - Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 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.



## H) ADESIONI

Le parti auspicano e si impegnano a favorire l'adesione al presente accordo del più ampio novero di altre realtà associative, istituzionali, professionali, imprenditoriali, che, operando nel settore, condividano l'impegno alla diffusione delle tipologie di contratti qui disciplinati.

Si conviene che delle adesioni potrà essere data notizia e che verranno menzionate in calce al presente Accordo.

### Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- All. A: Aree del Comune di Enna
  - All. B: Fasce di oscillazione dei canoni
  - All. C: Elementi oggettivi per la definizione delle fasce di oscillazione
  - All. D: Elementi aggiuntivi per la definizione del canone
  - All. E: Modulo di richiesta avvio procedura negoziale
  - All. F1: Attestazione di rispondenza
  - All. F2: Attestazione di rispondenza bilaterale
- nonché gli allegati al D.M. 16/01/2017 A - B - C - D - E

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti

Enna, 22 luglio 2019

Per il Coord. Unitario dei Proprietari Immobiliari  
e U.P.P.I. Luigi SCAVUZZO;



Sede Provinciale di Enna  
Via Emilia Romagna, 3  
94100 Enna  
C.F. 91053310867  
Tel. 0935 20444

*Luigi Scavuzzo*

Per il SUNIA Giovanna D'ALIA;



Federazione di Enna  
Via Carducci, 16 94100 ENNA  
Tel. 0935.531392 519120

*Giovanna D'Alia*

Per il SICET Angelo ASSENNATO;

Per UNIAT Mario LA ROSA;

*Angelo Assennato*  
*Mario La Rosa*

con l'Adesione di

\_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_