



Comune di Trapani

Protocollo Generale

N° 67036 del 30/07/2019 10:29

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: BREVI MANU

Classificazione:

Oggetto: **DEPOSITO ACCORDO TERRITORIALE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO LEGGE 431/98 E D.M. DEL 16/01/2017**

Mittenti

Denominazione

Comune di Residenza

S.U.N.I.A. TRAPANI

Smistamenti

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
STAFSIND - STAFF DEL SINDACO E DELLA GIUNTA	30/07/2019		SERVDEMO - SERVIZI DEMOGRAFICI	COMPETENZA



Sindacato
Unitario
Nazionale
Inquilini
ed Assegnatari



Sindacato
Inquilini
Casa e
Territorio



Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio



Segreteria Prov.le di Trapani
PEC: sunia.trapani@pec.it
Mail: sunia.trapani@gmail.com

Segreteria Palermo - Trapani
PEC: sicutpalermo@pec.it
Mail: sicutpalermotrapani@gmail.com

Segreteria Reg.le Uniat Sicilia
Sportello di Trapani
uniatsicilia@gmail.com

A.P.E.T
Sede di Trapani
apetrapani@virgilio.it



30 LUG. 2019

Trapani, 26 Luglio 2019

Al Sindaco del Comune di Trapani
Piazza V. Veneto n. 1
91100 TRAPANI

Oggetto: Deposito Accordo Territoriale per i contratti di locazione agevolati di immobili ad uso abitativo Legge 431/98 e D.M. del 16/01/2017.

In attuazione alle disposizioni della Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017 si trasmette l'accordo stipulato e sottoscritto dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini sopraindicati maggiormente rappresentativi a livello locale.

SI CHIEDE

pertanto di dare massima pubblicità con qualsiasi mezzo per mettere a conoscenza ai cittadini del comune che con questo accordo possono stipulare contratti di locazione ad uso abitativo che danno agli inquilini la certezza di pagare un canone di locazione al di sotto dei valori di mercato e ai proprietari di usufruire delle agevolazioni fiscali.

Cordiali saluti.

S.U.N.I.A. - TRAPANI
Segretario Provinciale
Salvatore Giacalone



ACCORDO TERRITORIALE

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017.

PREMESSO

- che il 16 Gennaio 2017 è stato emesso il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, e in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 Dicembre 1998, n. 431 che pone le basi per una nuova concertazione tra il Comune di Trapani e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative per il rinnovo dell'accordo territoriale;

E

- Consultata la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio;

- Constatato che ancor oggi le delimitazioni delle "microzone censuarie" ed insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologia di edilizia - non sono state oggetto di apposita delibera e quindi non adottate;

- Ritenuto pertanto di consultare le delimitazioni come risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate così come indicato dal comma 2 dell'art. 1 del D.M. del 16.01.2017, per individuare le diverse aree omogenee, al fine di determinare i canoni di locazione con le loro fasce di oscillazione;

- Rilevato che i contratti di cui ai successivi punti A), B) e C) oggetto del presente



accordo, sono agevolati fiscalmente sia per le imposte dirette sui redditi che per le imposte locali secondo le leggi vigenti.

- Ritenuto di dover sollecitare il Comune ad attuare ogni agevolazione fiscale come la riduzione delle imposte comunali come la TARI per l'inquilino e/o a mantenere un fondo di garanzia per agevolare i conduttori morosi nel pagamento dei canoni, degli oneri accessori e di ogni altra obbligazione e attuare ogni provvedimento utile per favorire lo sviluppo e la pubblicizzazione della locazione agevolata, per il monitoraggio degli andamenti di mercato, nonché per attuare politiche e provvedimenti che aiutino i cittadini nella ricerca di una casa o che si trovino ad esempio in stato di insolvenze e morosità incolpevole.

- Considerato utile, per diffondere i contratti oggetto del presente accordo e in applicazione del punto precedente, la costituzione di un Osservatorio Territoriale congiuntamente con l'Amministrazione Comunale per monitorare e risolvere le problematiche abitative sia pubbliche che private del territorio trapanese sui seguenti ambiti:

1. Monitorare il mercato e l'andamento delle locazione in particolar riguardo alle condizioni giovanile, agli extracomunitari, alle giovani coppie, agli anziani e alle famiglie con redditi bassi.
2. Tendenze delle tipologie costruttivi con particolare riferimento alla riqualificazione e al recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato.
3. Tendenze e prospettive di investimenti per settori della piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, Cooperative grandi gruppi.
4. Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e privato.

TUTTO CIO' PREMESSO

Addi 26 Luglio 2019 nella sede del Comune di Trapani, in conseguenza di precedenti



riunioni tenutesi presso il comune ed a coronamento delle intese di massima raggiunte,

TRA

Le Organizzazioni Sindacali dei Proprietari:

- A.P.E.T. CONFEDILIZIA, Rappresentata dalla Sig.ra Maria Cristina Pernicaro

e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

- S.U.N.I.A. di Trapani Rappresentata dal Sig. Salvatore Giacalone.

- S.I.C.E.T. Rappresentata dal Sig. Vincenzo Asaro

- U.N.I.A.T. Rappresentata dal Sig. Giovanni Sardo

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

➤ Le premesse fanno parte integrante del presente accordo;

➤ Gli accordi stipulati precedentemente vengono integralmente sostituiti dal presente Accordo, fatti salvi i contratti già sottoscritti con validità per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani.

➤ Il nuovo accordo viene articolato in 9 paragrafi evidenziati di seguito con i seguenti elenchi puntati:

A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO.

B) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO.

C) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO RIVOLTI A SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI



UNIVERSITARI FUORI SEDE.

D) ONERI ACCESSORI.**E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITERICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIARIA****F) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE/SOCIAL HOUSING****G) ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDEZA.****H) DURATA RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.****I) ALLEGATI****A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO****ai sensi dell' art. 2 comma 3, L.431/98 e art. 1 del D.M. 16/01/2017.**

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: I contratti di locazione ad uso abitativo devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato A (Contratti di locazione abitativa)**.

I contratti avranno la durata minima prevista dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98, ossia non possono avere una durata inferiore ai 3 (tre) anni e alla prima scadenza, saranno rinnovati automaticamente per altri 2 anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare le procedure per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A.R. da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni per lo stesso periodo con l'applicazione dell'ultimo canone corrisposto.

È comunque sempre facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto in



qualsiasi momento per gravi motivi con preavviso di almeno sei mesi prima con lettera raccomandata A.R.

Le parti possono convenire comunque una durata contrattuali superiore alla minima ordinaria di 3 anni e fino ad un massimo di 6 (art. 2 c. 5 L 431198) più 2 di proroga.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Le zone omogenee, individuate in base all'uniformità del territorio urbano e comunale del territorio amministrativo di Trapani, sono riportate nell'**Allegato 1 (Aree del comune di Trapani)**, che viene suddiviso in n. **3 MACROAREE** e n. **9 MICROZONE**.

Per le macroaree e le microzone, come sopra individuate nell'Allegato 1, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come dall' **Allegato 2 (fasce di oscillazione del comune di Trapani)** e nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dell'anno di costruzione e/o dell'ultima ristrutturazione dell'immobile, degli elementi oggettivi dell'immobile di cui all'**Allegato 3 (elementi oggettivi che caratterizzano l'immobile)** e della determinazione dei metri quadri utili dell'immobile secondo l'allegato 4_bis.

Le parti contrattuali inoltre dichiarano sotto la propria responsabilità le caratteristiche oggettive dell'alloggio, gli estremi catastali e l'anno di costruzione o dell'ultima ristrutturazione da utilizzare per il contratto di locazione, compilando il modello **Allegato 4 (dichiarazione congiunta contratti assistiti e attestazione)** per i contratti assistiti e il modello **Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti)** per i contratti non assistiti.



Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per una sub-fascia con valori inferiori, superando l'applicazione rigorosa del prospetto, ricordando che il valore non può essere al di sotto del minimo della prima fascia (3 elementi di riferimento e anno di costruzione prima del 31/12/1970).

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:

➤ In considerazione del particolare interesse esistente sulla rivalutazione del centro storico, nonché per gli immobili riconosciuti di interesse storico ubicati anche al di fuori del perimetro del centro storico di cui all'art. 1 comma 2 lett. A) della Legge 431/98 le fasce di oscillazione del minimo e del massimo secondo l'allegato 2 subiranno un aumento del 25% a valere dell'intera durata del contratto.

➤ Per gli immobili inoltre con superficie inferiore a mq 50 (considerando solo quella di cui al punto A) le fasce di oscillazione nei valori minimo e massimo saranno aumentate del 20%.

➤ Per gli immobili completamente arredati il canone risultante dall'applicazione dei parametri dei valori minimi e massimi di riferimento secondo l'Allegato 2 potrà essere aumentato di una percentuale massima del 15%.

➤ Qualora le parti convengano che la durata contrattuale sia superiore alla minima ordinaria di 3 anni (art. 2 c. 5 L 431/98) più 2 di proroga i valori minimi e massimi delle fasce e sub-fasce dell'Allegato 2 saranno aumentate del 2% per i contratti della durata di 4 anni più 2 di proroga – del 4% per i contratti della durata di 5 anni più 2 di proroga e del 6% per i contratti della durata 6 anni più 2 di proroga.

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della



variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1 comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con



apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

B) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO

ai sensi art. 5 comma 1, L.431/98 e art. 2 del D.M. 16.01 /2017

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: Ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D.M. del 16.01.2017 i contratti di locazione ad uso abitativo transitori sono applicabili per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani (numero di abitanti di 67.923 dati dell'ultimo censimento).

I contratti devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato B (Contratti di locazione abitativi di natura transitoria)**, e la durata delle locazioni non può essere superiori a 18 mesi non rinnovabile mentre per i contratti che avranno una durata pari o inferiore a 30 giorni sono rimessi alla libera contrattazione tra le parti.

In applicazione dell'art. 2 comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che non sia motivato sulla base di fattispecie previste dai paragrafi di seguito riportati o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito.

Le esigenze che giustificano la transitorietà del contratto, previste dall'art. 2 comma 1 del DM 16/01/2017 che si riportano di seguito dovranno essere dettagliatamente motivate e documentate all'atto della stipula del contratto tramite dichiarazione, pena la riconducibilità dello stesso alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431 del 1998 e dall'art. 2 comma 6 del DM 16/01/20147

➤ ESIGENZE DEL LOCATORE:



1) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro in secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o raggiunta la maggiore età ed autonomia economica e lascino l'abitazione di origine.

2) Destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro in secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio.

3) Destinarlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge o dei figli al seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professionale;

4) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado per rientro dall'estero o da località in altri comuni in cui risiedevano o trasferimento temporaneo, per comprovati motivi di lavoro o di studio o di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;

5) Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado per ragioni di studio o di lavoro esclusivamente per gli immobili in località diversa da quella di residenza del locatore;

6) Eseguire lavori di ristrutturazione sull'unità immobiliare per la quale ha formalizzato idoneo titolo edilizio abitativo;

7) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente dichiarata nel contratto e documentata.

➤ ESIGENZE DEL CONDUTTORE:

1) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o per il conseguimento di titolo di studio se diverso dello studio universitario (che non rientra nei contratti transitori per studenti universitari) in un Comune diverso da quello di residenza,

2) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro

3) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro



4) Necessità di cure o di assistenza a famigliari in località diversa dal Comune di residenza

5) Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi

6) Ristrutturazione o esecuzioni di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabili l'abitazione di residenza.

Il conduttore a facoltà di recedere con preavviso da comunicarsi almeno 1 (uno) mese prima per contratti di durata fino a 6 mesi e non oltre 2 (due) mesi per contratti di durata fino a 18 mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di 1 (una) mensilità per contratti con durata sino a 12 mesi e non superiore a 2 (due) mensilità per contratti di durata fino a 18 mesi.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1.comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli



enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

C) CONTRATTI DI LOCAZIONE USO ABITATIVO RIVOLTI A

SODDISFARE LE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI

UNIVERSITARI FUORI SEDE



ai sensi art. 5 comma 2 e 3, L.431/98 e art. 3 del D.M. 16.01 /2017

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: Ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.M. del 16.01.2017 i contratti di locazione rivolti a soddisfare esigenze abitative di conduttori studenti di corsi universitari fuori sede sono applicabili per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani in quanto limitrofo al comune di Erice dove è presente una sede Universitaria.

I contratti devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato C (Contratti di locazione abitativa per studenti universitari)** con una durata da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni.

Pertanto i conduttori studenti universitari devono avere residenza in Comune diverso da quello di studio e in questo caso da quello di Trapani ed Erice e tale condizione deve essere specificata nel contratto che può esser sottoscritto dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle aziende per il diritto allo studio.

In caso di più conduttori studenti è garantito ad ognuno di essi il diritto al recesso parziale del contratto in qualsiasi momento in tale ipotesi nulla muterà nella sostanza del contratto e tutti gli obblighi ricadranno sui restanti conduttori.

Alla prima scadenza i contratti si rinnovano per uguale periodo salvo recesso del conduttore con preavviso da comunicarsi tra le parti almeno 1 (uno) mese prima e non oltre 3 (tre) fermo restando che la data contrattuale non può superare i 36 mesi totali.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:



Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1.comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati , i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati



eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

D) ONERI ACCESSORI ai sensi dell'Art. 4 del D.M. del 116/01/2017

In materia di suddivisione degli oneri le parti contrattuali richiamano ed accolgono quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 16/01/20017, dell' **Allegato D (Oneri Accessori)** che è parte integrante del presente accordo. In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra Locatore e Conduttore per locazione parziale dell'immobile le parti concordano che la ripartizione sarà effettuata in percentuale proporzionale alla superficie locata. Per quanto ivi non previsto le parti faranno riferimento alle norme vigenti, agli usi locali.

E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITERICA E

CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

Al fine di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'applicazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4e5 dell'art.6 del D.M. 16/01/2017.

Ciascuna parte firmataria del contratto può richiedere che sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, che vede sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre 60 gg. dalla sua costituzione. Detta commissione è istituita presso la sede del



Sindacato di categoria territoriale competente a cui il ricorrente si rivolgerà.

Il regolamento ed il funzionamento della Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale è parte integrante del presente accordo **Allegato E (procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione)**. Per l'interpretazione dei contratti e per l'esecuzione delle sue clausole, se l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse redimere le controversie, le parti sono tenute a rivolgersi all'Istituto della "mediazione". Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello **Allegato 7 (modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione)** del presente Accordo.

F) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE/SOCIAL HOUSING

I canoni massimi dell'alloggio sociale, ovvero in SOCIAL HOUSING in applicazione dell'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuate 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 DEL 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo del 20% da quello calcolato secondo le modalità di cui al punto identificato con la lettera A).

G) ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

ai sensi degli art. 1 comma 8 – art. 2 comma 8 – art. 3 comma 5

del D.M. del 16 Gennaio 2017 - pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente gli allegati contratto tipo (ALLEGATO A, B, C) rispondenti a quelli del D.M. del 16.01.2017 che non potranno essere modificati eliminando clausole inderogabili o



aggiungendone di peggiorative per i conduttori e indicando con precisione tutti gli elementi e le attuazioni che hanno consentito la determinazione del canone locativo e per i contratti transitori, specificando i motivi della transitorietà.

Le parti pertanto **ai sensi degli art. 1 comma 8 – art. 2 comma 8 – art. 3 comma 5 del D.M. del 16 Gennaio 2017** per beneficiare delle agevolazioni fiscali specificate in epigrafe del presente accordo devono essere in possesso dell'attestazione di rispondenza rilasciata da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari e/o dei conduttori firmatarie del presente accordo con le seguenti modalità:

- PER I CONTRATTI ASSISTITI Al fine della determinazione del canone effettivo, ai sensi dell'art. 1 comma 8 dell' art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M 16/01/2017, le parti contraenti dichiarano, su apposito modello **Allegato 4 (dichiarazione congiunta e attestazione contratti assistiti)** gli elementi oggettivi (qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato, con assunzione di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati. Sullo stesso modulo le organizzazioni della proprietà e/o dei conduttori, che forniscono assistenza, attesteranno la conformità del contratto e del canone corrispondente a quello dell'accordo territoriale vigente.

- PER I CONTRATTI NON ASSISTITI – Ai sensi dell'art. 1 comma 8, secondo capoverso, dell'art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti non assistite da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari e/o degli inquilini firmatari del presente accordo, prendono atto che per beneficiare dei vantaggi fiscali dei contratti di cui ai punti A) B) C) è necessario richiedere l'attestazione di rispondenza.

In tali casi l'attestazione è rilasciata alla parte richiedente, esclusivamente da una delle Organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmatari del presente



accordo come da modello **Allegato 6 (Attestazione di rispondenza contratti non assistiti)** e solo dopo aver ricevuto dal richiedente, copia firmata del contratto in corso di registrazione corrispondente ai modelli allegati al presente accordo e conformi con quelli del D.M. del 16/01/2017 e di una dichiarazione resa dal locatore/i e/o dal conduttore/i come da modello **Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti)**, con assunzione di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati di tutti gli elementi oggettivi (qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato.

H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. del 16/01/2017 ha durata di anni **3 (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 auto convocazione con tutte le organizzazioni sindacali firmatarie dell'accordo vigente.

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.

Le Organizzazioni firmatarie del presente documento, si impegnano:



1. A non sottoscrivere altri accordi territoriali diversi dal presente e/o con altre Organizzazioni diverse da quelle firmatarie;

2. A incontrarsi ogni anno dalla sottoscrizione della presente, per verificare l'attualità degli accordi stessi.

Le Organizzazioni firmatarie provvederanno al deposito, presso il comune di Trapani, del presente accordo territoriale redatto in 5 originali e di n. 19 Pagine con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante.

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

l) ALLEGATI

Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati:

- ✓ Allegato 1 (Aree del comune di Trapani);
- ✓ Allegato 2 (fasce di oscillazione del comune di Trapani);
- ✓ Allegato 3 (elementi oggettivi che caratterizzano l'immobile);
- ✓ Allegato 4 (dichiarazione congiunta e attestazione contratti assistiti);
- ✓ Allegato 4 bis (Calcolo dei metri quadrati utili);
- ✓ Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti);
- ✓ Allegato 6 (Attestazione di rispondenza contratti non assistiti);
- ✓ Allegato 7 (mod. richiesta proced. di negoz. paritetica e conciliazione).

ALLEGATI CONFORMI AL D.M. del 16.01.2017

- ✓ Allegato A (Contratti di locazione abitativa)
- ✓ Allegato B (Contratti di locazione abitativi di natura transitoria)
- ✓ Allegato C (Contratti di locazione abitativa per studenti universitari)
- ✓ Allegato D (Oneri Accessori)
- ✓ Allegato E (procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione)



Trapani li 26 Luglio 2019

Per le OO. SS. dei Proprietari

~~APET TRAPANI~~ CONFEDILIZIA

[Handwritten signature]

Per le OO. SS. degli Inquilini

SIET PALERMO - TRAPANI

[Handwritten signature]

SONIA - TRAPANI

[Handwritten signature]

ANZIATI - SICILIA

[Handwritten signature]

PER IL COMUNE DI TRAPANI

[Handwritten mark]