



**COMUNE DI CALTANISSETTA  
ACCORDO TERRITORIALE**



**IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N° 431, DEL D.M. 16 GENNAIO 2017 E DEL 14 LUGLIO 2004 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E FINANZE, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.62 del 15/03/2017**

Fra le seguenti Associazioni

dei Proprietari:

**U.P.P.I.** *Unione Piccoli Proprietari Immobiliari* Organizzazione Provinciale in persona del legale rappresentante Luigi Scavuzzo;

Organizzazioni Sindacali e Associazioni degli Inquilini

**S.U.N.I.A.** *Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari* in persona del legale rappresentante Segretario Provinciale Iside Licata;

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

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

Si conviene e si stipula quanto segue:

Premesso che:

-in data 27 marzo 2015 è stato depositato presso il Comune di Caltanissetta l'Accordo Territoriale a tutt'oggi vigente in attuazione della Legge 9 dicembre 1968 n.431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;

- 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;

- pertanto, è necessario provvedere al rinnovo dell'Accordo Territoriale per il Comune di Caltanissetta in sostituzione di quello sottoscritto in data 27 marzo 2015;

- l'Accordo Territoriale depositato il 27 marzo 2015 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Caltanissetta;

- le Organizzazioni firmatarie, a seguito di rituale convocazione, da parte dell'Amministrazione Comunale così come prevede la normativa, impegnano l'Amministrazione comunale di Caltanissetta, 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;

- in mancanza di ulteriori indicazioni da parte dell'Amministrazione relativamente alla mappatura delle Zone , si intende utilizzare 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;

- impegnano infine l'Amministrazione a costituire l'Osservatorio sulla Condizione abitativa, ai fini della raccolta dei dati nonché il monitoraggio del disagio abitativo, e per dare impulso alle attività inerenti la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e della utilizzazione del patrimonio immobiliare disponibile anche sul territorio provinciale.

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del comune Capoluogo di Caltanissetta, suddiviso in n. 5 zone e n. 22 microzone O.M.I. ( Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio di Caltanissetta) in riferimento alla cartografia come da allegato A, così come da delibera della giunta comunale e o atto deliberativo dell'assessore all'urbanistica.

## NORME GENERALI

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

**2** - Il territorio del comune di Caltanissetta, 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 dell'asse stradale.

**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 fino ad un massimo del 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.

### **Art. 1**

Nelle more della definizione delle zone del territorio comunale ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – le zone sono così ulteriormente individuate:

- B zona centrale con le seguenti microzone B1, B2, B4, B6, B7 ;
- C zona semicentrale con le seguenti microzone C1,C2,C3,C4,C5,C6;
- D zona periferica con le seguenti microzone D1, D2 ,D3 ,D4 ,D7, D8, D9, D10, D12,D13;
- R zona rurale con la seguente microzona R1.

### **Art. 2**

I valori dei canoni di locazione, espressi in €/mq convenzionale mensile, per ogni unità immobiliare d'ogni microzona omogenea di cui all'art. 2 hanno come base di riferimento i valori medi di oscillazione pubblicati, alla data di stipula del presente accordo, dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) di Caltanissetta, rivisitati e integrati a seguito delle valutazioni espresse, dalle sigle firmatarie, frutto di mediazione tra le parti convenute al fine di garantire parametri calmierati e rispondenti alle esigenze di proprietari e inquilini anche alla luce della grave crisi economica e immobiliare che il nostro paese sta attraversando. Allegato "**B**".

### **Art. 3**

Il metro quadro convenzionale per i canoni concordati 3+2 viene definito secondo i seguenti criteri:

- A) Superficie utile dell'intero alloggio;
- B) La superficie dei vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini e simili, computata nella misura:

**del 50 per cento**, qualora comunicanti con l'alloggio;

**del 25 per cento**, qualora non comunicanti;

C) La superficie dei balconi, terrazze e simili, anche coperte e/o di collegamento, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

**del 30 per cento**, qualora comunicanti con l'alloggio;

**del 10 per cento**, qualora non comunicanti.

D) Il 100% della superficie utile dei box/garage di pertinenza esclusiva.

Il metro quadro convenzionale per i canoni concordati transitori viene definito secondo quanto stabilito dall'art.13, Capo I, della Legge 392 del 27 luglio 1978.

#### **Art. 4**

Il canone di locazione d'ogni singola unità immobiliare sita nel territorio Comunale, è determinato tenendo conto dei valori di cui all'art. 3 e delle dotazioni dell'immobile secondo gli elementi oggettivi di cui alla tabella dell'Allegato "C" e secondo gli elementi aggiuntivi di cui all' allegato "D".

#### **Art.5**

Qualora i valori medi di cui all'art. 3 dovessero subire sensibili variazioni, le Associazioni firmatarie del presente accordo provvederanno all'aggiornamento dei valori ed al deposito delle nuove tabelle ( allegato B ) presso gli Uffici del Comune di Caltanissetta.

#### **Art.6**

Il canone di locazione degli alloggi totalmente ammobiliati, determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati, potrà essere aumentato fino ad un massimo del 20% a valere per l'intera durata contrattuale.

### **CONTRATTI AGEVOLATI**

**(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 16/01/2017)**

Il canone mensile di ogni singola unità immobiliare è determinato secondo le indicazioni sopraindicate e sarà aggiornato annualmente alla misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT; fatta salva la scelta da parte del locatore dell'utilizzo della cedolare secca quale modalità fiscale per il pagamento dell'IRPEF, in tal caso l'aumento Istat resterà sospeso per l'intera durata del contratto.

I Contratti Agevolati Art. 2 c. 3 L.431/98 non possono avere durata inferiore ai tre anni e il contratto può essere prorogato per due anni;

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (all. A 431/98).

**CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**  
**(ART. 5 COMMA 1 L. 431/98 E ART. 2 D.M. 16/01/2017)**

Il canone mensile di ogni singola unità immobiliare è determinato con i criteri di cui agli artt. 1,2,3,4,5,6,7 del presente Accordo.

I contratti di tipo transitorio saranno adottati a seguito delle esigenze del locatore o del conduttore contemplate nelle seguenti fattispecie:

**Locatore -**

1. trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
2. matrimonio;
3. matrimonio dei figli;
4. rientro dall'estero;
5. attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione, demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo.
6. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

**Conduttore -**

1. trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
2. contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
3. assegnazione d'alloggio d'edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, attestato con compromesso;
4. trasferimento temporaneo per motivi documentati di salute del conduttore o dei propri familiari;
5. vicinanza momentanea a parenti bisognosi purché abbia la residenza in altro alloggio della stessa città per tutta la durata del contratto transitorio.
6. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Si specifica che 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.

I Contratti Transitori ordinari di cui all' art. 5 c. 1 Legge 431/98, non possono avere durata inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi;

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (all. B 431/98)

**CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**  
**(ART 5, COMMI 2 E 3 , L. 431/98 E ART. 3 D.M. 16/01/2017)**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del comune di Caltanissetta

Il canone mensile di ogni singola unità immobiliare è determinato con i criteri di cui agli artt. 1,2,3,4,5,6, del presente accordo.

I Contratti Transitori per studenti universitari non possono avere durata inferiore a sei mesi e superiore a tre anni.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (all. C 431/98)

## **NORME DI CARATTERE GENERALE**

La superficie dell'unità immobiliare locata, sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già stabilite dall'Atr. 4 del presente Accordo Territoriale, con una tolleranza in più o in meno del 5% . Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella di cui all'allegato "D" del D.M. 16/01/2017.

Disdetta del contratto da parte del locatore :

alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del c. 1-3 dell'Art. 2 della Legge 431/98 il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

- a** – quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale ,artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro secondo grado;
- b** – quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intende destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offre al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c**- quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero idoneo nello stesso comune;
- d** – quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- e** – quando l'immobile si trova in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intende eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
- f** – quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- g** – quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare con le modalità di cui agli Artt. 38 – 39 della Legge 27/07/1978 n° 392.

Il conduttore può recedere anticipatamente dal contratto per gravi motivi così come previsto dall'Art. 27 della Legge n° 392/78.

Le parti firmatarie, di comune accordo, si impegnano ad istituire una Commissione di conciliazione e congruità del canone che sarà disciplinata da apposito regolamento. Tale Commissione fornirà a locatori e conduttori interessati un servizio di conciliazione stragiudiziale. Ogni locatore e ogni conduttore potrà rivolgersi alla Commissione, anche a mezzo della rispettiva organizzazione sindacale, con avviso mediante lettera raccomandata, al fine di sottoporre alla stessa la richiesta di un tentativo di conciliazione, che riguardi ogni tipo di vertenza relativa alla applicazione e interpretazione dell'Accordo Territoriale. Ove il tentativo di conciliazione abbia esito positivo, il verbale di conciliazione conclusivo costituirà parte integrante del contratto di locazione.

Il presente Accordo resterà in vigore fino al prossimo rinnovo, nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 5, a seguito di emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta in data 06/09/2002 e potrà, previa intesa fra tutte le organizzazioni stipulanti, formare oggetto di revisione allorché vengano deliberate nuove aliquote IMU o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando si rende necessario.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

All. A zone OMI del comune di Caltanissetta

All. B fasce di oscillazione (Valori OMI ) del comune di Caltanissetta

All. C elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. D elementi aggiuntivi per la definizione del canone

All. E modulo richiesta avvio della procedura di conciliazione

All. F1 attestazione di rispondenza unilaterale

All. F2 attestazione di rispondenza bilaterale

Il presente Accordo viene depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Enna a cura:

**U.P.P.I.** *Unione Piccoli Proprietari Immobiliari* Organizzazione Provinciale in persona del legale rappresentante Luigi Scavuzzo;

**S.U.N.I.A.** *Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari* in persona del legale rappresentante Segretario Provinciale Iside Licata;

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

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

Letto confermato e sottoscritto

Caltanissetta lì 14 marzo 2024