

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Prot. 00013161
12-05-2016- Posta in ARRIVO



ACCORDO TERRITORIALE
PER IL
COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n° 431 e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sottoscritto il 12 maggio 2016

Tra

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

Sunia Cgil rappresentata da SANDRO LICHERI
Sicet Cisl rappresentata DIEGO BOTTACCHIARI
Uniat Uil rappresentata da
Unione Inquilini rappresentata da
Feder Casa... CONFESAL.....rappresentata da GIANLUIGI PASCOLETTI/

GIANNI UGOLINI

E

Le Associazioni della Proprietà edilizia

Asppi rappresentata da CESARE BOLDORINI Per delega Antonino L.
Arpe rappresentata da Delegato ANGELO DE NICOLA
Uppi rappresentata da ANGELO DE NICOLA
Appc.....rappresentata da GIANFRANCO SABA
.....rappresentata da

Premessa

Le parti, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la definizione dell'Accordo territoriale ex Lege 431/98,

- constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Anguillara Sabazia;
- considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale;
- considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;

depositano in data odierna l'Accordo per la Città di Anguillara Sabazia con i relativi allegati.

L'Amministrazione Comunale di Anguillara Sabazia, accogliendo l'istanza avanzata dalle OO/SS. degli Inquilini e dalle Associazioni della Proprietà, al fine di favorire l'applicazione dell'accordo, si impegna ad individuare nella nuova regolamentazione del tributo locale IMU una somma sul bilancio comunale di previsione come ulteriore incentivo, per gli immobili oggetto di contratto di locazione, ai sensi del presente accordo.

Le OO/SS. degli inquilini e le Associazioni della Proprietà, esprimono un giudizio positivo su tale impegno, teso a favorire ed incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione, coscienti della onerosità e della difficoltà di tale decisione. Le parti, inoltre, ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire il seguente strumento tecnico a sostegno della contrattazione:

Osservatorio territoriale

L'osservatorio territoriale dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie: mercato e costo delle locazioni, anche in confronto alle altre città; tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, enti, grandi gruppi; evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani. La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite, dalle parti firmatarie del presente accordo, entro il termine di 90 giorni dalla entrata in vigore dello stesso.

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e stipula quanto segue:

NORME GENERALI

Le premesse formano parte integrante del presente accordo territoriale. La validità del presente Accordo Territoriale decorre dalla data di deposito dello stesso presso il Comune di, ANGUILLARA SABAZIA ed è fissata dalle parti in Anni 3 (tre), e comunque fino all'emanazione del nuovo decreto Ministeriale. Alla scadenza sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche e integrazioni.

CONTRATTI AGEVOLATI

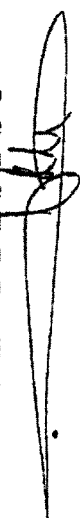
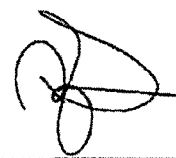
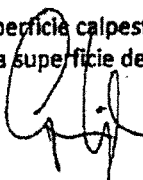
(art. 2, comma 3, L. 431/98)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di ANGUILLARA SABAZIA. In assenza dell'individuazione delle micro zone censuarie di cui all'art. 1, Decreto del Ministero dei LL.PP. del 5 marzo 1999, il territorio viene suddiviso in tre zone omogenee come da allegato A. Per le zone omogenee come sopra individuate, vengono definite e riportate nello stesso allegato le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq. mensile. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo gli allegati contratti-tipo (allegati C), recanti altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato A e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato B. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori, fra locatore e conduttore, avrà validità la tabella come da allegato E.

La superficie utile al calcolo del canone, come sopra descritto, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;



- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo di del 5%. La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%. Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq. Per gli alloggi con superficie interna compresa inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6. I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

- 1) Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei familiari composti esclusivamente da uno o due ultra sessantacinquenni, il cui reddito familiare non sia superiore a € 21.434,00 (limite di decadenza della Regione Lazio per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21 comma primo della legge 457/78.
- 2) Il valore unitario al mq. delle fasce e delle sub fasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..
- 3) Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato A, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6% per i contratti di durata di cinque o sei anni, del 10% per i contratti superiori a sei anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 4) Nel caso in cui l'attestato di prestazione energetica abbia la classe A- B- C, il valore massimo di locazione potrà essere incrementato del 10% ; nel caso la classe fosse invece pari a D- E - F , il valore massimo di locazione potrà essere incrementato del 5%.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a, L.43 1/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle subfasce potranno essere aumentati fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli elettrodomestici appartengano a classe energetica A. Il valore degli immobili accatastati come ville (A/10) o villini (A/7) potrà essere aumentato fino ad un massimo del 10%.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di cui al titolo, è costituito dal territorio del Comune di ANGUILLARA SABAZIA.

Le parti stipulanti si danno atto che il canone dei contratti individuali di tipo transitorio sarà definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati. Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:



Quando il proprietario ha esigenze di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

a - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

b - matrimonio dei figli;

c - rientro dall'estero;

d - 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;

e - 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.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- 1) Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (C e D).

Contratti Stipulati precedentemente al presente accordo

I contratti agevolati stipulati precedentemente alla sottoscrizione del presente accordo, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1 comma 2 del Decreto Ministeriale del 14/07/2004, usufruiscono di tutte le agevolazioni fiscali previste, anche in ordine alla eventuale riduzione dell'aliquota IMU, previa dimostrazione della congruità dei canoni.

Letto, confermato e sottoscritto in data _____ dalle Organizzazioni stipulanti

Sunla Cgil

Sicet Cisl

Uniat Uil

Unione Inquilini

FEDER. CASA CONFSAI

Appc

Arpe

Asppi

Uppi

