

ACCORDO TERRITORIALE
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI CATANIA
in attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, e del Decreto
30 dicembre 2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti
di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Fra le seguenti organizzazioni:

A.P.E. – Confedilizia in persona del Presidente Sig. Bentivegna Salvatore
U.P.P.I. in persona del Presidente Sig. Caruso Rosario
S.U.N.I.A. in persona del Segretario Sig. Conti Giuseppe
S.I.C.E.T. in persona del Segretario Sig. D'Alessandro Carlo
U.N.I.A.T. in persona del Segretario Sig.ra Vasta Liliana

In relazione all'Accordo Territoriale per il Comune di Catania definito ai sensi dell'art.2, comma 3, della Legge n. 431/98 e art. 1 Decreto Ministeriale 5/3/1999 e dei successivi accordi integrativi sottoscritti tra i rappresentanti della Confedilizia, dell'Unione Piccoli Proprietari e degli Inquilini, depositati presso il Comune di Catania, e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30/12/2002 che stabilisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9/12/1998 n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, comma 1, 2 e 3, della stessa Legge, e del Verbale di deliberazione del Comune di Catania n. 41 del 5/04/2000, avente per oggetto: "D.P.R. 23/3/1998 n. 238. Suddivisione del territorio comunale in microzone omogenee, da tenere in base di riferimento per la revisione degli estimi".

Constatato e verificato che successivamente l'Amministrazione Comunale in base al D.P.R. 23/3/1998 n. 238 ha suddiviso il territorio comunale in n° 30 microzone omogenee, sulla base di indagini conoscitive effettuate dai Sindacati dei proprietari CONFEDILIZIA e U.P.P.I. e dai Sindacati degli Inquilini S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T., tenuto conto dei dati forniti dal mercato, tra domanda e offerta, delle locazioni abitative, si conviene e stipula quanto segue.

CONTRATTI AGEVOLATI
(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1, D.M. 30/12/2002)

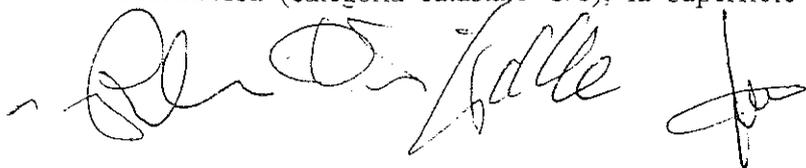
L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Catania.

Il territorio del Comune di Catania, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30/12/2002, viene suddiviso in aree omogenee. I confini tra le aree omogenee e le zone s'intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

Per le aree omogenee e le zone, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato "A" (Tabella dei valori locativi suddivisi per Subfascia).

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona e area dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle Fasce di oscillazione, di cui all'allegato "A", mediante il "Meccanismo di determinazione degli elementi per l'individuazione delle subfasce e dei valori" come da allegato "B", moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile calcolata in mq per il prezzo locativo espresso in euro. Nel caso di Unità immobiliare locata insieme ad una o più pertinenze adibite ad autorimessa (categoria catastale C/6), la superficie reale delle pertinenze dovrà sommarsi alla



superficie convenzionale determinata per l'appartamento. Occorre indicare espressamente nel contratto anche gli estremi catastali di dette pertinenze.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato "A" subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Il valore locativo, determinato con i criteri sopra esposti, nei seguenti casi potrà essere incrementato di una percentuale non superiore a:

- Unità immobiliari con superficie convenzionale non superiore a 60 mq +25%.
- Unità immobiliari con superficie convenzionale superiore ai 130 mq incremento del valore della fascia di oscillazione da un minimo di euro 1,00 ad un massimo di euro 2,00 al mq.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti di locazione utilizzando il tipo di contratto definito dal D.M. del 30/12/2002 per le "proprietà individuali" e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 dello stesso D.M. del 30/12/2002, e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

La durata contrattuale è determinata in anni tre rinnovabili alla prima scadenza di diritto per anni due.

Il canone mensile di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, anche in caso di rinnovo contrattuale tacito o di diritto.

La ripartizione degli oneri accessori tra proprietari ed inquilini sarà regolata dalla tabella degli oneri accessori stabilita dal D.M. del 30/12/2002. Per le voci non considerate in tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

CONTRATTI TRANSITORI

(ART. 15, COMMA 1, L. 431/98, E ART. 2, D.M. 30/12/2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Catania.

Il territorio del Comune di Catania, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30/12/2002, viene suddiviso in aree omogenee. I confini tra le aree omogenee e le zone s'intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.

Per le aree omogenee e le zone, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato "A" (Tabella dei valori locativi suddivisi per Subfascia).

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona e area dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle Fasce di oscillazione, di cui all'allegato "A", mediante il "Meccanismo di determinazione degli elementi per l'individuazione delle subfasce e dei valori" come da allegato "B", moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile calcolata in mq per il prezzo locativo espresso in euro, incrementato del 20% considerata l'importanza strategica del Comune di Catania. Nel caso di Unità immobiliare locata insieme ad una o più pertinenze adibite ad autorimessa (categoria catastale C/6), la superficie reale delle pertinenze dovrà sommarsi alla superficie convenzionale determinata per l'appartamento. Occorre indicare espressamente nel contratto anche gli estremi catastali di dette pertinenze.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato "A" subiranno, nei valori minimo

e massimo, un aumento del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Il valore locativo, determinato con i criteri sopra esposti, nei seguenti casi potrà essere incrementato di una percentuale non superiore a:

- Unità immobiliari con superficie convenzionale non superiore a 60 mq +25%.
- Unità immobiliari con superficie convenzionale superiore ai 130 mq incremento del valore della fascia di oscillazione da un minimo di euro 1,00 ad un massimo di euro 2,00 al mq.

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

Fattispecie di esigenze dei proprietari

- 1) quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei 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;
 - 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;
- 2) 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 delle seguenti esigenze:
 - 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;
- 2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

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 contrattuali stipuleranno i contratti di locazione utilizzando il tipo di contratto definito dal D.M. del 30/12/2002 per le "proprietà individuali" e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 dello stesso D.M. del 30/12/2002, e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

La durata contrattuale non dovrà essere inferiore ad un mese né superiore a diciotto mesi.

La ripartizione degli oneri accessori tra proprietari ed inquilini sarà regolata dalla tabella degli oneri accessori stabilita dal D.M. del 30/12/2002. Per le voci non considerate in tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(ART. 5, COMMI 2 E 3, L. 431/98, E ART. 3, D.M. 31/12/2002)

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del comune di Catania.

Il territorio del Comune di Catania, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30/12/2002, viene suddiviso in aree omogenee. I confini tra le aree omogenee e le zone s'intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

Per le aree omogenee e le zone, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato "A" (Tabella dei valori locativi suddivisi per Subfascia).

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona e area dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle Fasce di oscillazione, di cui all'allegato "A", mediante il "Meccanismo di determinazione degli elementi per l'individuazione delle subfasce e dei valori" come da allegato "B", moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile calcolata in mq per il prezzo locativo espresso in euro, incrementato del 15% (o del 30% se arredato).

Nel caso di Unità immobiliare locata insieme ad una o più pertinenze adibite ad autorimessa (categoria catastale C/6), la superficie reale delle pertinenze dovrà sommarsi alla superficie convenzionale determinata per l'appartamento. Occorre indicare espressamente nel contratto anche gli estremi catastali di dette pertinenze.

Il valore locativo, determinato con i criteri sopra esposti, nel seguente caso potrà essere incrementato di una percentuale non superiore a:

- Unità immobiliari con superficie convenzionale non superiore a 60 mq +25%.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti di locazione utilizzando il tipo di contratto definito dal D.M. del 30/12/2002 per le "proprietà individuali" e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 dello stesso D.M. del 30/12/2002, e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

La durata contrattuale dovrà essere da sei mesi a tre anni, rinnovabili di diritto alla prima scadenza per uguale periodo, salvo disdetta del conduttore.

Il canone mensile di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, anche in caso di rinnovo contrattuale tacito o di diritto.

La ripartizione degli oneri accessori tra proprietari ed inquilini sarà regolata dalla tabella degli oneri accessori stabilita dal D.M. del 30/12/2002. Per le voci non considerate in tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Per ogni controversia che dovesse sorgere tra proprietario ed inquilino, in merito all'applicazione della L. n. 431/98 e degli Accordi integrativi territoriali, ciascuna delle parti, prima di adire le Autorità Giudiziarie, potrà ricorrere alla Commissione di Conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo degli accordi di riferimento ed essa si pronunci nel termine perentorio di 90 giorni.

La Commissione è costituita da un rappresentante dell'Organizzazione dei proprietari e degli inquilini, su indicazione degli interessati cui è anche demandata la scelta del Presidente.

Per quanto non previsto dal presente Accordo Sindacale, le parti fanno riferimento alla Convenzione Nazionale del 30/12/2002 decreto pubblicato successivamente sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Le Organizzazioni Sindacali in rappresentanza della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni Sindacali in rappresentanza degli Inquilini che sottoscrivono la presente convengono che annualmente si incontreranno per verificare la rispondenza dei valori riportati nella "Tabella dei valori locativi suddivisi per Subfascia" in riferimento all'andamento del mercato immobiliare e del costo della vita.

Al fine di agevolare l'utilizzazione dei contributi a canone agevolato previsti dal presente accordo le Organizzazioni stipulanti s'impegnano a promuovere presso l'Amministrazione Comunale iniziative atte a disporre dal proprio bilancio annuale un intervento finanziario a integrazione del fondo sociale per venire incontro ai bisogni delle famiglie a basso reddito, nonché a disporre la riduzione dell'aliquota I.C.I. al valore minimo al fine di contenere i prezzi degli affitti.

Il Presente Accordo decorre dalla data di deposito presso la Segreteria generale del Comune di Catania.

Letto, confermato e sottoscritto in data 3-8-04 dalle Organizzazioni stipulanti.

A.P.E. - Confedilizia

U.P.P.I.

S.U.N.I.A.

S.I.C.E.T.

U.N.I.A.T.

A questo Accordo hanno aderito le seguenti organizzazioni: