

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI CESENA
del 8/06/2004

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, della legge 8 gennaio 2002 n. 2, e del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento n. 59, alla G. U. n. 85, del 11 aprile 2003.

Le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

A.S.P.P.I. di Forlì-Cesena in persona di Sacchetti Luciana

A.P.E. Confedilizia di Forlì-Cesena in persona di Martini Dino

Le Organizzazioni sindacali degli Inquilini:

S.U.N.I.A. di Forlì-Cesena in persona di Castellucci Mano

S.I.C.E.T. di Forlì-Cesena in persona di Casadei Oliviero

U.N.I.A.T. di Cesena in persona di Borghetti Marcello

Nonché per le parti afferenti l'articolo 1, commi 5, 6 e 7, del D.I. 30/12/02, per la parte integrativa relativa ai contratti di locazione di natura transitoria ordinaria ed a quella per gli studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni:

A.N.C.E. di Forlì-Cesena in persona di Mambelli Bruno

Premesso che

In data 30 agosto 1999 e successiva interpretazione ed aggiornamento del 6 luglio 2000, è stato siglato il primo accordo territoriale **con** i modelli contrattuali definiti nell'accordo.

Le Associazioni della proprietà edilizia e quelle degli inquilini, ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'accordo territoriale di cui all'articolo 2, comma 3, ed articolo 5, commi 1, 2, 3, della L. 431/98, che tengano conto, della specificità del mercato abitativo locale, gli **usi** e le **consuetudini**, nell'**Accordo** territoriale, utili a tale conseguimento, come previsto dall'art. **4-Bis**, punto 2, della legge 8 gennaio 2002, n. 2.

Che, il CIPE in attuazione dell'art. 8, comma 4, legge 431/98, ha inserito Comune di **Cesena** fra i Comuni ad alta tensione abitativa (G.U. n. 40 del 18/02/04), che pertanto l'Amministrazione comunale con apposito **Protocollo** sottoscritto con le parti qui rappresentate in data 26/02/04, s'è impegnata ad un rimborso tale, da **ridurre** l'ICI al **2** per mille, con decorrenza dal **1 gennaio 2004**, ed a verificare per gli anni a venire, attraverso un confronto con le parti sociali, la ulteriore riduzione dell'aliquota al minimo previsto per legge ed in forma strutturale.

Per i locatori che concederanno in affitto a canone agevolato (art.2, comma 3,) a nuclei familiari alloggi adibiti a **prima abitazione**, ed a **studenti universitari** (art. 5, comma 2). Nonché a **Società** o **Fondazioni** partecipate anche dal Comune di **Cesena**, e, per la gestione delle locazioni temporanee (art. 5, comma 1), a **lavoratori immigrati italiani** e **stranieri**, *previa redazione e sottoscrizione dell'apposito allegato N* del presente accordo.

Le Associazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, riconoscono l'importanza delle decisioni assunte dall'Amministrazione comunale di **Cesena**, oltre alla volontà di partecipare in modo diretto alla definizione delle politiche abitative (*vedi protocollo*), anche attraverso un monitoraggio dei contratti di locazione (banca dati - osservatorio).

Le parti auspicano e si propongono altresì in particolare i seguenti obiettivi:

favorire l'allargamento del mercato agli immobili sfitti e l'accesso a locazioni a canoni agevolati per le fasce sociali meno abbienti;

avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;

incentivare la realizzazione di piani di recupero delle periferie urbane e dei centri storici degradati;

ricondere alla legalità il mercato degli affitti laddove risulti sommerso e irregolare.

Si conviene e stipula quanto segue:

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/'98, legge 2 / 2002, e, D.I. del 30/12/2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio del **Comune di CESENA**.

Il territorio comunale acquisite le informazioni concernenti le microzone catastali, è suddiviso in "zone omogenee", delimitate dai fogli catastali, come da all. **H**.

Per le zone omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni, come da allegato **I**.

Le fasce di oscillazione per il calcolo del canone vengono determinate sulla base della tabella di cui all'allegato **I**, di valori espressi in **€/mq./mese**, in base alla presenza degli elementi di cui all'allegato **L**.

Per facilitare la comprensione del meccanismo di individuazione e calcolo del canone di locazione, viene predisposto un apposito modulo, **utile** al locatore e conduttore, per ottenere la riduzione dell'**ICI** dal **Comune di Cesena**, ed agevolazioni fiscali laddove previste denominato allegato **N**.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti a determinare in concreto, con l'eventuale assistenza delle rispettive organizzazioni, se richiesta, il **canone mensile** di locazione di ogni singola unità immobiliare sulla base degli elementi oggettivi (*trasformati in punti*) di cui all'allegato **L**.

La superficie convenzionale da considerare è esclusivamente quella dell'unità immobiliare (*con esclusione di balconi e terrazze*) determinata sulla base della superficie interna, al netto dei soli muri perimetrali.

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

- **unità uso abitazione** (*esclusi balconi, terrazzi ed altri accessori*) nella misura del 100%
- **veranda** (*con struttura di agibilità anche per la stagione invernale*) nella misura del 50%
- **autorimessa singola** nella misura del 50%
- **mansarda uso servizio** nella misura del 30%
- **posto auto coperto riservato e cantina** nella misura del 20%

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della

FASCIA MINIMA: quando sono presenti fino a **6** punti

FASCIA MEDIA: quando sono presenti da **7** a **11** punti

FASCIA MASSIMA: quando sono presenti da **12** punti in poi

In caso di assenza di impianto di riscaldamento, il canone dovrà essere determinato comunque all'interno della **fascia MINIMA**.

In caso di mancanza di ascensore oltre il terzo piano fuori terra, si porterà in detrazione **un elemento** (-1) fra quelli esistenti, sempre che l'assenza non sia imposta da norme di legge, al fine di individuare la fascia minima, media e massima, per la determinazione del canone.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione (tipo-agevolato), secondo l'allegato tipo di contratto (allegato **A** al D.M. del 30/12/2002), recante altresì possibilità di Conciliazione come previsto nell'Accordo territoriale fra le parti, nonché le pattuizioni che col presente accordo formalmente le parti convengono :

- a) la parte locatrice (proprietario) potrà fornire gli estremi od autocertificare la documentazione amministrativa e tecnica di sicurezza degli impianti e/o di eventuali certificati per collaudi;
- b) l'aggiornamento del canone di locazione **pattuito**, a richiesta scritta da parte locatrice nella misura del sarà aggiornato annualmente in misura del 75%, dell'indice ISTAT per famiglie operai e impiegati, ad ogni inizio di anno di locazione successiva;
- c) diritto di prelazione **al riaffitto** (vedi all. **L**), **ove concesso** dalla parte locatrice, ai sensi dell'art. 40, legge 392/78, sarà aggiunto in calce all'art.15 del contratto-tipo;

- d) deposito cauzionale ove richiesto, non potrà in alcun caso superare le **3** (tre) mensilità del canone, ed indipendentemente dalla durata del contratto, è produttivo degli interessi legali, fissati annualmente dall'autorità competente e da corrispondere al termine di ogni anno di locazione alla parte conduttrice. **In alternativa** al deposito cauzionale il locatore potrà chiedere al conduttore una polizza di assicurazione a copertura del rischio da incendio e ricorso vicini, a proprie spese ma a beneficio del locatore, di durata corrispondente a quella del rapporto e per l'importo che verrà da questi indicato e comunque non inferiore al valore di mercato dell'unità locata. E ciò sempre che l'immobile non sia già coperto da polizza globale fabbricati, in quanto in tal caso, il conduttore sarà tenuto a corrispondere in via diretta o di rimborso la quota proporzionale del relativo premio;
- e) per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, ove le parti concordino una durata contrattuale **superiore ad anni 3**, il canone così come risulta in base alla zona (all. **H**), agli elementi (all. **L**), per determinare la fascia (all. **I**), potrà essere aumentato del **2%** per ogni anno eccedente, a valere per l'intera durata contrattuale;
- f) Il canone in tutti i tipi di contratto facente parte del presente accordo, dovrà essere corrisposto in rata mensile anticipata, salvo diversa convenzione fra le parti;
- g) ripartizione degli oneri accessori, fra locatore e conduttore le parti stipulanti si richiamano allegato **G**, al D. M. del 30/12/2002, con le **aggiunte pattuite**;
- h) spese di bollo relative ai tipi di contratti di locazione, **per uso e consuetudine** (*vedi precedente accordo del 30/08/1999*) sono ripartite in parti uguali, così come previsto per quelle di imposta di registro;
- i) Commissione di conciliazione **stragiudiziale facoltativa** di cui all'art. 6 del D. I. del 30/12/2002, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, L. 431/98, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione, esecuzione, adempimento e risoluzione dei vari tipi di contratti ciascuna parte potrà adire una Commissione di **Conciliazione** con sede presso la Camera di Commercio o altra sede Istituzionale, formata da 2 (due) componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, sulla base, rispettivamente, delle designazioni del locatore e del conduttore, e, quanto al terzo – che svolgerà la funzione di presidente – sulla base della scelta dei due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengono di nominarlo.

la procedura di conciliazione si svolgerà con le seguenti modalità:

- una prima fase di negoziazione si svolgerà tra le parti personalmente ed eventualmente assistite da un rappresentante delle rispettive organizzazioni sindacali;
- una seconda di conciliazione si svolgerà fra le parti personalmente, assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali, ma con l'intervento di uno o più terzi imparziali, nella veste di conciliatori.

Si deve intendere per conciliazione la procedura stragiudiziale con la quale un terzo imparziale, che non ha facoltà di imporre una soluzione alla controversia, aiuta le parti a raggiungere una soluzione reciprocamente soddisfacente;

j) Alloggio "Arredato"

Ove sia locato un appartamento arredato con mobili, elettrodomestici e altro a cura e spese della parte locatrice, (*indicativamente vedi all. M*) le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento **fino al 15%**,

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI (art. 5, comma 1, L. 431/'98 e art. 2 D.I. 30/12/2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del **Comune di Cesena**.

Il presente Accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore ad **un** mese e non superiore a **diciotto** mesi.

Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.I. 30/12/2002, le Organizzazioni stipulanti danno atto che, per il Comune di **Cesena**, in quanto inserito nell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa (G.U. 40 del 18/02/04), il canone dei contratti individuali in oggetto, sarà definito dalle parti

contraenti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati.

Per i contratti in oggetto - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano:

- le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione transitoria secondo l'allegato (C al D.M. 30/12/2002) per le proprietà individuali;
- recanti altresì possibilità di conciliazione così come prevista nell'Accordo fra le parti;
- nonché tutte le pattuizioni che col presente accordo formalmente si convengono:
 - a) sono automaticamente estese tutte le norme pattizie previste per i contratti di cui all'articolo 2, comma 3, della L: 431/98, **in quanto applicabili**;
 - b) **il recesso per gravi motivi da parte del conduttore** potrà avvenire con un preavviso di 30 giorni, indipendentemente dalla durata del contratto;
 - c) la transitorietà può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate e specificate all'atto della stipula del contratto come segue:

Esigenze di transitorietà del locatore, quando intenda disporre dell'immobile per:

1) Adibirlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine, nonché per:

- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- rientro dall'estero;
- ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

2) Adibirlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento del titolo abilitativo al lavoro e/o professione;

3) Eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali abbia fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento.

4) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo ed espressamente indicata nel contratto, **così come** qualsiasi esigenza del locatore dovrà essere specificata o documentata nel contratto.

Esigenze di transitorietà del conduttore, quando ha:

1) Esigenza di una abitazione per un periodo non superiore ai diciotto mesi per:

- contratto di lavoro a termine in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsione 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;
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione.

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo ed espressamente indicata nel contratto.

Le ragioni di transitorietà del conduttore dovranno essere specificatamente documentate.

E' fatto **obbligo al locatore** confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno **un mese**, per ogni semestre, o frazione, di durata del contratto.

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, comma 2 e 3, L. 431/'98 e art. 3 D.I. 30/12/2002)

Tali contratti sono utilizzabili per studenti iscritti ad un corso di studi universitari in un Comune

diverso da quello di residenza (come pure per giovani partecipanti a programmi di scambio internazionale quali: Socrates - Erasmus, Tempus, Leonardo da Vinci e Servizio Volontario Europeo ovvero studenti di nazionalità estera iscritti o coinvolti in attività di scambio che vedono l'Università di Bologna partner promotore nell'ambito dei programmi comunitari sopracitati), hanno durata da sei mesi a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti.

Per i contratti in oggetto – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano che:

- Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato contratto tipo (**E**) al D.M. del 30/12/2002;

- Tali contratti potranno essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle **Aziende** per il diritto allo studio o **Società** similari;

- Le parti nel caso di contratti collettivi potranno prevedere eventuali modalità di subentro, al conduttore recedente ove ne ricorrano giustificati motivi;

- recanti altresì possibilità di conciliazione come prevista nell'Accordo fra le parti;

- alle presenti pattuizioni si aggiungono automaticamente tutte le norme pattizie previste per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, legge 431/98, **in quanto applicabili**.

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **Cesena**, i cui **conduttori siano iscritti ad un corso o diploma di laurea** fra le sedi distaccate dell'Università di Bologna.

Le fasce di oscillazione per il calcolo dei canoni di locazione per i contratti in oggetto, sono costituite dalle fasce di oscillazione per le zone (all. **H**), con gli elementi (all. **L**), e le determinazioni € mq. (all. **I**) ed arredamento (mobili all. **M**), individuate nel presente accordo relativo al Comune di **Cesena**.

ACCORDI INTEGRATIVI

Per i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, destinate ad uso abitativo, sono da intendersi in capo ad un medesimo soggetto 100 a livello nazionale, oppure almeno **50** unità se ubicate nel territorio comunale di **Cesena**, nonché, **Imprese** od **Associazioni di Imprese** di Datori di lavoro, **Fondazioni, Enti o Società per l'Affitto** partecipate dal Comune di **Cesena** in relazione alla locazione di alloggi.

Le parti firmatarie il presente accordo sono propense a **sottoscrivere** appositi **Accordi Integrativi** con le parti interessate.

CLAUSOLE FINALI

Il presente Accordo Territoriale - **nella sua triplice articolazione** - resterà in vigore per la durata di tre anni, a partire dal deposito dello stesso presso il Comune di **Cesena**.

Il presente **accordo** potrà formare oggetto di **revisione** anche prima della sua naturale scadenza qualora:

1 il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato, di cui al presente accordo;
2 siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 legge 431/98 ed altre normative attualmente vigenti;

3 siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;

4 il CIPE modifichi l'elenco dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa o equiparati;

5 **quando le parti lo ritengano necessario**.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative pre-contrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale in ragione del 10%,

rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà chiedere l'intervento delle parti firmatarie dell'accordo, le quali entro 90 giorni,

determineranno, **il nuovo canone**, da valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale proroga o fino a nuova locazione.

Il presente Accordo sarà depositato dalle parti, presso la Segreteria generale del Comune di **Cesena**, mediante consegna di copia autentica, all'Uff. Protocollo generale del Comune.

ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. G tabella per la ripartizione oneri accessori fra locatore e conduttore;
All. H suddivisione **Zone** (Aree omogenee) del Comune di Cesena;
All. I fasce di Oscillazione del Comune di Cesena;
All. L elementi per la determinazione della fascia minima, media e massima;
All. M tabella per l'indicazione di " **alloggio arredato**";
All. N modello per riepilogo determinazione ed autocertificazione del canone;

Letto, confermato e sottoscritto in data 8/6/2004 dalle organizzazioni stipulanti:

le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

A.S.P.P.I. di Forlì-Cesena in persona di _____

A.P.E. Confedilizia di Forlì-Cesena in persona di _____

le Organizzazioni sindacali degli Inquilini

S.U.N.I.A. Forlì-Cesena in persona di _____

S.I.C.E.T. Forlì-Cesena in persona di _____

U.N.I.A.T. Cesena in persona di _____

_____ in persona di _____

Nonché per le parti afferenti l'articolo 1, commi 5, 6 e 7, del D.I. del 30/12/2002, per la parte integrativa relativa ai contratti di locazione di natura transitoria ordinaria ed a quella per gli studenti universitari – anche le seguenti rappresentanze:

A.N.C.E. Forlì-Cesena in persona di _____