



Prot. n° 4474 del 18/02/2016

ACCORDO LOCALE NUOVA NORMATIVA SULLE LOCAZIONI ABITATIVE AGEVOLATE AI SENSI DELLA LEGGE 431/98

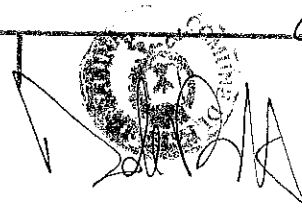
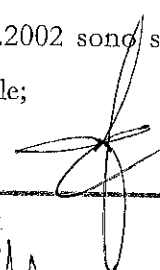



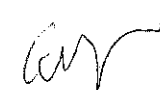
L'anno 2016, addì undici Febbraio, alle ore 16:00, presso la sede Comunale di Fara in Sabina (RI), Delegazione di Passo Corese,

Il Comune di Fara in Sabina rappresentato dal Sindaco Davide Basilicata,

- UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, 02100 Rieti Via delle Ortensie 42, Responsabile Laura Ramarro;
- Associazione A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, 00185 Roma Via Carlo Alberto 4, Responsabile Cesare Boldorini;
- Associazione Reatina Proprieta Edilizia A.R.P.E, 02100 Rieti Via Loreto Mattei 30 B, Responsabile Brunello Gunnella;
- SUNIA Sindacato Unitario Nazionale Inquilini, c/o CGIL con sede in Rieti Via Garibaldi 174, Responsabile Giulio Pietrantoni;
- UNIAT c/o UIL con sede in Rieti Viale Matteucci 32, Responsabile Pezzotti Marco e Severino Cipolloni, componente della segreteria;
- SICET c/o CISL con sede in Rieti Via D. Raccuini 43 A, Responsabile Zapparella Giuseppe e Paolo Rigucci segreteria SICET Roma e Rieti;
- FEDER.CASA CONFISAL, Sindacato Nazionale Inquilini, 00181 Roma Via Niso n.21, Pascoletti Gianluigi, segretario generale e Gianni Ugolini, componente della segreteria;

PREMESSO CHE:

- l'Assessorato alle Politiche Sociali del Comune di Fara in Sabina, verificata la sempre crescente domanda di abitazioni in affitto proveniente dai ceti più deboli della popolazione, per ampliare l'offerta delle abitazioni e contrastare il fenomeno degli affitti sommersi ha promosso una serie di incontri tra i rappresentanti delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori propedeutici al raggiungimento e sottoscrizione di un accordo locale finalizzato per la stipula di contratti di locazione a canone concordato ai sensi dell'art 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 recante "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo";
- con decreti del Ministro dei Lavori Pubblici, del 5 Marzo 1999 e del Ministero Infrastrutture e Trasporti del 30.12.2002 sono stati individuati i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale;

Davide Basilicata
 Laura Ramarro
 Cesare Boldorini
 Brunello Gunnella
 Giulio Pietrantoni
 Marco e Severino Cipolloni
 Giuseppe e Paolo Rigucci
 Gianluigi Pascoletti
 Gianni Ugolini

- il Comune di Fara in Sabina rientra nell'elenco dei Comuni ad alta "Tensione abitativa" come da Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U.n.40 del 18/02/2004, avente ad oggetto: "Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa ex art. 8 L. n. 431/1998".

L'amministrazione Comunale di Fara in Sabina accogliendo l'istanza delle OO.SS degli inquilini e della proprietà si impegna a valutare in sede di approvazione del bilancio di previsione e compatibilmente con le esigenze di equilibrio dello stesso la possibilità di ridurre l'aliquota IMU seconda casa, per le abitazioni oggetto di contratto agevolato a condizione che il contratto da depositare presso gli uffici preposti, sia asseverato da una Associazione della Proprietà ed una degli Inquilini firmatarie dell'accordo territoriale.

TRA LE ORGANIZZAZIONI INTERVENUTE SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO DI SEGUITO RIPORTATO:

Art. 1 – Criteri per la determinazione dei canoni di locazione nella contrattazione territoriale.

L'accordo territoriale, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3 della Legge n. 431, stabilisce fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare; è da concordare tra le parti il canone per i singoli contratti. A tale scopo, a seguito della convocazione avviata dal Comune, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello provinciale hanno individuato, avendo acquisito informazioni concernenti anche le delimitazioni delle microzone censuarie aventi caratteristiche omogenee, le seguenti zonizzazioni:

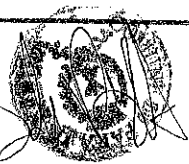
- A. **Frazioni a maggiore densità abitativa:** Passo Corese;
- B. **Capoluogo e frazioni storiche:** Fara in Sabina, Prime Case, Coltodino, Canneto, Borgo Quinzio, Corese Terra, Talocci, Farfa, Montegrottone.
- C. **Frazioni Periferiche:** Valle Falsa, Stallone, Grottaglie, Campomaggiore, Villaggio degli Ulivi, e quelle non espressamente individuate.

Le parti convengono che possono usufruire dell'accordo le sole unità immobiliari definite "normali".

- Definizione immobile normale:

Si definiscono normali le abitazioni dotate di allacciamento alla rete idrica, rete fognante, rete del gas, di idoneo impianto di riscaldamento, e di uno stato di manutenzione generale normale. Se la zona in cui è ubicato l'immobile non è dotata di opere di urbanizzazione, i parametri relativi all'allacciamento alla rete idrica, alla rete fognante e alla rete del gas vanno comunque considerati in presenza di impianti idonei rispondenti alle vigenti normative.

Ed hanno altresì individuato:



Coppola
Cavallari

[Signature]

[Signature]

- Valori di mercato;
- Dotazioni Infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali ecc.);

Per quanto concerne la delimitazione delle microzone censuarie ancorché individuate dagli organi competenti si stabilisce che le stesse non avranno applicazione ai fini del presente accordo.

Ai fini del presente accordo troveranno applicazione le suddivisioni per aree omogenee così come ora individuate, in riferimento alle zonizzazioni di cui all'art.18 della legge 392/78 e sopra descritte e con i valori per ognuno di seguito indicati: i valori pari a mq per mese saranno annualmente aggiornati secondo le variazioni ISTAT a far data dalla di sottoscrizione del presente accordo.

Per ogni zona, l'accordo territoriale prevede con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, un valore minimo ed un valore massimo del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione.

Le parti contrattuali, assistite -a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- Tipologia dell'Alloggio Generale:
 - Appartamento in stabile condominiale o similare;
 - Villini e case singole;
- Tipologia dell'Alloggio Particolare:
 - Stato manutentivo dell'alloggio;
 - Pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, terrazzo, area verde esclusiva.
 - Presenza di spazi comuni (cortili aree verdi, impianti sportivi interni, ecc.)
 - Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, classe energetica, doppi servizi).

Calcolo Superfici utili: - Percentuali di tolleranza delle superfici:

- Misurate con tolleranza +-5%, che formeranno la superficie locata
- Abitazione (escluso balconi, terrazze, cantine, ecc.) 100%
- Autorimessa (se non locata con altro contratto) 50%
- Posto auto (se non locato con altro contratto) 20%
- Balconi, terrazzi e porticati 25%
- Superficie esterna di pertinenza esclusiva 10%
- Superficie condominiale in quota millesimale 5%

e comunque quelle previste dall'articolo 13 della Legge 392/78.

I contratti potranno prevedere la seguente clausola: " ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione dell'esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata quanto a due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi sulla base delle designazioni, rispettivamente, del Locatore e del Conduttore, quanto a un terzo che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengano di nominarlo.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale (rispetto a quella in atto) al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni; il nuovo canone ha valore fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.

Il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca condizione ai sensi del decreto legislativo n. 126 del 30 Giugno 2003.

I contratti di locazione stipulati in base ai criteri sopra definiti possono essere redatti esclusivamente utilizzando gli schemi di contratto tipo allegati A) B) C), oltre alla tabella oneri accessori D), e scheda per la determinazione del canone E).

TABELLA VALORI DI CANONE

Valori del Canone	Valore Locazione in €/mq per mese	
	Minimo	Massimo
Zona A	4,50	7,50
Zona B	4	7
Zona C	3,60	6,50

I valori sopra descritti pari a € /mq per mese potranno essere annualmente aggiornati fino ad un massimo del 75% delle variazioni ISTAT a far data dalla sottoscrizione del presente accordo. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta, salvo che il locatore non abbia optato per il regime della cedolare secca.













PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori, su cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione, è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisandosi che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario):

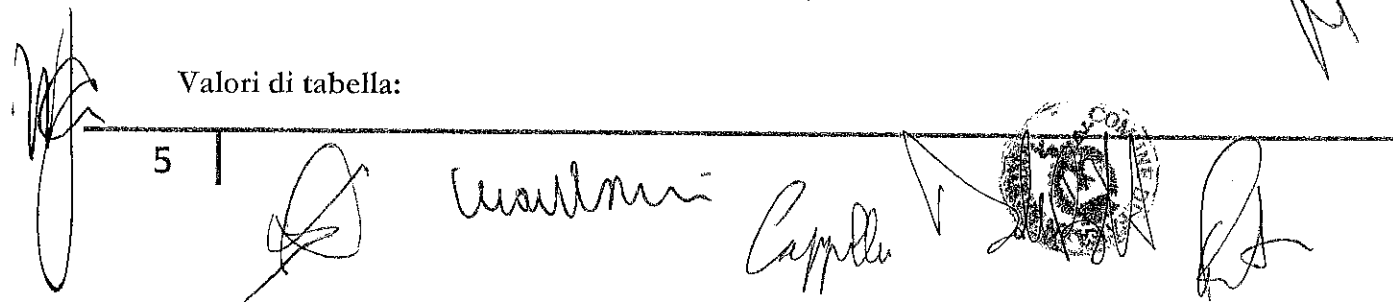
1. Cortile ad uso comune attrezzato a verde
2. Autorimessa singola
3. Posto auto esclusivo
4. Presenza di ascensore
5. Porta blindata o sistema di allarme
6. Condizionamento
7. Area verde esclusiva
8. Doppi servizi
9. Strutture di superamento barriere architettoniche
10. Fascia energetica da Classe D a Classe A+
11. Cantina o sottotetto
12. Balcone o terrazzo o porticati
13. Costruzione e/o ristrutturazione entro l'ultimo decennio
14. Riscaldamento Autonomo
15. Doppi Vetri
16. Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq od oltre;
17. Sistema di allarme e sicurezza
18. Impianto satellitare
19. Videocitofono
20. Cucina abitabile con finestra
21. Immobile servito da pannelli fotovoltaici
22. Immobile servito da pannelli solari

FASCE DI OSCILLAZIONE ENTRO I VALORI MINIMI E MASSIMI DI TABELLA

Fascia minima: presenza fino a **3** parametri
Fascia media: presenza da **4** a **7** parametri
Fascia massima: presenza oltre **7** parametri

Valori di tabella:

5



ZONA	A	B	C
Fascia minima	4.50 - 5.50	4.00 - 5.00	3.60 - 4.55
Fascia media	5.51 - 6.50	5.01 - 6.00	4.56 - 5.52
Fascia massima	6.51 - 7.50	6.01 - 7.00	5.53 - 6.50

TABELLA VARIAZIONI PERCENTUALI IN AUMENTO

Elementi particolari di variazione in aumento del valore calcolato di locazione		Percentuale (%) di Aumento
Immobile arredato	cucina con mobili, elettrodomestici e finestra	8%
	Arredamento Completo appartamento	15%
Maggiore durata contrattuale rispetto ai minimi di legge	Quattro anni	3%
	Cinque anni	6%
	Sei anni o più	10%
Casa Singola o Villino		10%
Contratto transitorio		15%

Art.2) Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti- tipo per gli usi di transitorietà

La presente trattativa territoriale definisce il contratto tipo per gli usi di transitorietà, come da modello allegato, sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

- Durata minima di un mese e massima di 18 mesi;
- Dichiarazione del locatore o del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà;
- Onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso;
- Previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore che lo stesso deve documentare allegandoli al contratto;
- Esclusione della sublocazione;
- Previsione, ove le parti lo concordino di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;
- Modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;
- Esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10, legge 24 Luglio 1978, n. 392;
- Previsione di una commissione stragiudiziale facoltativa;
- Previsione nel caso che il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
- Modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile.

Il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione e ai sensi del DLgs 196/03.

I contratti di locazione realizzati in base ai criteri del presente articolo, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo allegati al presente accordo territoriale.

Di seguito breve sintesi delle esigenze del Locatore o Conduttore, giustificative della transitorietà:

➤ **Esigenze di transitorietà del Locatore**

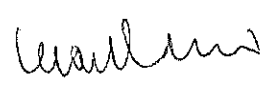
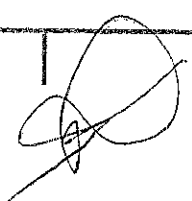
Quando il Locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

1. Lavori di ristrutturazione non rinviabili;
2. Cessione di vendita con preliminare;
3. Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.

1) 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 dei figli per ragioni di studio, esclusivamente



Cappelli



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.

➤ **Esigenze di transitorietà del Conduttore**

Quando il Conduttore abbia la necessità di un'abitazione per periodo non inferiore ad un 1 mese e non superiore a 18 mesi per i seguenti motivi:

1. Contratto di lavoro a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
2. Necessità di studio, cure o di assistenza per se o/a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
3. Acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
4. Esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione.

Il contratto tipo definito a livello locale prevede la specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto. Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo prevede la riconduzione della durata a quella prevista all'art.2, comma 1, della legge n. 431. L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

Art. 3 CONTRATTI PER ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE ED EQUIPOLLENTI dell'art. 5 commi 2 e 3 L. 431/98

Il presente accordo riguarda gli studenti universitari fuori sede iscritti alle Università statali e non statali di Roma e di Rieti nonché gli studenti che frequentano corsi universitari di specializzazione o Istituti di livello universitario che rilasciano un valido titolo di studio.

Il canone di locazione è definito sulla base del presente accordo territoriale.

- I contratti ad uso abitativo degli studenti avranno una durata variabile tra 6 mesi e 3 anni. In assenza di disdetta entro il termine di 2 mesi prima della scadenza il contratto s'intende automaticamente rinnovato. Il contratto tipo è definito nel modello allegato all'accordo (allegato C);

I contratti possono essere sottoscritti da uno o più studenti o dalle aziende e/o Associazioni per il

diritto allo studio.

- Le Associazioni firmatarie del presente accordo convengono che i contratti dovranno comprendere

le dichiarazioni attestanti l'iscrizione e la frequenza ai corsi universitari e/o equiparati.

Convengono

inoltre che al titolare o ai titolari di contratto possa subentrare altro studente che deve accettare integralmente le condizioni della locazione.

Art. 4) Agevolazioni Fiscali

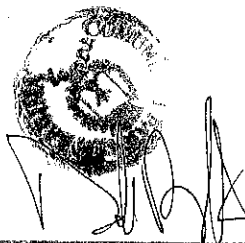
Le parti chiedono al Comune di Fara in Sabina di valutare, in sede di approvazione del bilancio e compatibilmente con le esigenze di equilibrio dello stesso, la possibilità di ridurre l'aliquota IMU per gli alloggi locati in conformità al presente Accordo.

Art. 5) Adesione all'accordo

Il presente accordo è aperto alla sottoscrizione delle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

Tale sottoscrizione dovrà avvenire presso il Comune di Fara in Sabina, il quale comunicherà tale adesione alle organizzazioni promotrici.

Fara in Sabina, li 11-02-2016



Il presente accordo locale è sottoscritto da:

- UPPI Responsabile Laura Ramarro Laura Ramarro
- A.S.P.P.I. Responsabile Cesare Boldorini Cesare Boldorini
- A.R.P.E Responsabile Brunello Gunnella _____
- SUNIA Responsabile Giulio Pietrantoni Giulio Pietrantoni
- UNIAT c/o UIL Responsabile Pezzotti Marco e Severino Cipolloni, componente della segreteria Marco Pezzotti Severino Cipolloni
- SICET c/o CISL Responsabile Zapparella Giuseppe e Paolo Rigucci segreteria SICET Roma e Rieti Giuseppe Zapparella Paolo Rigucci
- FEDER.CASA CONFSAI Pascoletti Gianluigi, segretario generale e Gianni Ugolini, componente della segreteria Gianluigi Pascoletti Gianni Ugolini

Per presa visione il Comune di Fara in Sabina



1

0

[Handwritten signatures]