

**ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI PALERMO
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9/12/98 N° 431 E DEL DECRETO
MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI DEL 30/12/2002**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 3 della Legge 431/98 e del decreto del Ministero dei LL.PP. del 30/12/2002, di concerto con il Ministero delle Finanze

Tra Le Organizzazioni dei Proprietari

APE CONFEDILIZIA Aldo Alaimo
A.P.P.C. Guido Messina
U.P.P.I. Francesco Costa
UNIONCASA. Aurelio D'amico

e le organizzazioni Sindacali degli inquilini

S.U.N.I.A. Salvatore Gozzi
S.I.C.E.T. Mario Bommarito
U.N.I.A.T. Rino Di Dia
A.N.I.A. Andrea Monteleone
FEDERCASA Ignazio Modica

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998. che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area palermitana, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

1. favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
2. avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
3. ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare;

Per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della L.431/98 mediante la determinazione di una aliquota ICI agevolata;

I firmatari del presente accordo altresì convergono :

- sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni;
- sull'importanza che sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale e che sia incrementata la relativa dotazione;
- sull'indispensabilità di un accrescimento del patrimonio di ERP;
- di perseguire, per quanto di competenza, i suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale di cui all'art. 2, comma III. Legge n. 431/98 e la verifica della sua corretta applicazione;

Tanto premesso, si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Palermo, suddiviso in 19 microzone, approvate con delibera n. 120 del 28/4/99.

Art. 2

I valori d'oscillazione dei canoni di locazione per ogni unità immobiliare d'ogni zona omogenea di cui al punto 1) sono quelli previsti **nell'allegato "A"**.

Art. 3

Il canone di locazione d'ogni singola unità immobiliare sita nel territorio Comunale, è determinato tenendo conto delle dotazioni dell'immobile secondo le **tabelle di cui all'allegato "B"** suddivise in tre fasce.

Art. 4

La superficie da considerare per il computo del canone di locazione è determinata applicando i criteri stabiliti **nell'allegato "C"**.

Art. 5

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 15% della sub-fascia di riferimento.

Art. 6

I contratti avranno durata non inferiore a tre anni come previsto dall'art.2, co. 5, della legge n. 431/98. Per i contratti di durata superiore al minimo sono previste, sull'intera durata contrattuale, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per le microzone approvate con delibera n. 120 del 28/4/99, riportate nelle tabelle di cui all'allegato B.

Art. 7

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, firmatarie del presente accordo, istituiscono, secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 30/12/2002, Commissioni di Conciliazione e Congruità del canone, disciplinate da apposito regolamento di cui all'**allegato "D"**. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti, escluse quelle fondate sulla morosità del conduttore, viene di volta in volta istituita una Commissione di conciliazione stragiudiziale, formata quanto a due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, quanto ad un terzo che svolgerà funzioni di Presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengono nominarlo. Le parti comunque non potranno adire l'Autorità giudiziaria se prima non abbiano esperito il tentativo di conciliazione stragiudiziale. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

Art. 8

In materia d'oneri accessori le parti faranno riferimento alla tabella di cui **all'allegato "E"**. Resta comunque inteso, che per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli art. 9 – 10 della legge 392/78 ed alle norme del C.C.

Art. 9

Contratti agevolati

(art. 2 comma tre Legge 431/98 e art. 1 D.M. 30/12/02)

Il tipo di contratto di cui all'art. 2, co. 3, l. 431/98 è stipulato utilizzando esclusivamente il modello allegato al DM 30/12/02. Il canone sarà determinato applicando le modalità di cui agli artt. 1,2,3,4,5 e 15 del presente accordo e potrà essere aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'impiegati ed operai relativi l'anno precedente.

Art. 10

Contratti transitori ordinari

(art. 5 comma uno Legge 431/98 e art. 2 D.M. 30/12/02)

A) Il tipo di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, avente durata da uno a diciotto mesi, è stipulato esclusivamente utilizzando il modello allegato al DM 30/12/2002.

La qualificazione dell'esigenza del locatore o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, è individuata nel seguente modo:

quando il proprietario ha necessità di adibire, entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di:

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.

Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

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 a Palermo 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.

B) I contratti di cui al presente articolo potranno essere stipulati, inoltre, per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata.

C) E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, per gravi motivi, con preavviso da concordare tra le parti.

D) Il canone di locazione è determinato con i criteri di cui agli art. 1,2,3,4,5 e 15 del presente accordo.

Art. 11

Contratti transitori per studenti universitari

(art. 5 comma due e tre Legge 431/98 e art. 3 D.M. 30/12/02)

A) Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui ai precedenti art. 1,2,3,4 5 e 15 .

B) Il contratto per le locazioni di cui all'art. 5, co. 2, della legge 431/98 è stipulato esclusivamente utilizzando il modello indicato nel D.M. 30/12/2002.

C) In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, alla presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro d'altri studenti nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziale e del conduttore subentrato, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente i patti contrattuali".

Il subentro è subordinato al parere del locatore che se non espresso entro 20 giorni dalla ricezione della comunicazione deve intendersi positivo.

Art. 12

Osservatorio Locale sulla condizione abitativa

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo, si danno atto dell'opportunità d'istituire un osservatorio locale della condizione abitativa. Detto osservatorio acquisitane la disponibilità dal Comune di Palermo si riunirà nei locali che lo stesso metterà a disposizione.

Il Comitato d'Indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e della proprietà firmatari del presente accordo. L'attivazione dell'osservatorio locale dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni: banca dati sul sistema abitativo, flussi d'offerta e domanda d'abitazioni; ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio; banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti d'offerta a prezzo "contrattato o convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero".

Art. 13

Fondo Sociale e assistenza abitativa

Le parti, considerata la rilevanza che riveste l'emergenza abitativa nel comune di Palermo, concordano sulla necessità di impegnare l'Amministrazione comunale affinché i criteri e le modalità d'erogazione dei contributi siano definite in relazione alle disposizioni del Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici, nonché sull'opportunità che al fondo sociale pervenga

annualmente anche una dotazione finanziaria aggiuntiva del Comune di Palermo con criteri da definire in sede di trattativa e, successivamente, tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio Locale della condizione abitativa previsto dall'art. 11.

Art.14
Grande Proprietà

Per le compagnie assicurative, gli istituti di credito, gli enti privatizzati, le casse, Le Fondazioni, i soggetti privati, anche persone fisiche, detentori di patrimonio immobiliare superiore a 100 unità abitative anche se ubicato in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, i canoni sono definiti ,all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le aree omogenee e le microzone come sopra individuate, dalla presente contrattazione in base ad appositi accordi integrativi, fra proprietà interessata, organizzazioni della proprietà edilizia e sindacali dei conduttori. Tali accordi integrativi possono prevedere speciali condizioni per particolari esigenze.

Oltre alla grande proprietà prevista al primo comma del presente articolo sono da considerarsi grandi proprietà i soggetti che nel territorio del comune di Palermo detengano almeno 50 unità abitative, rimanendo possibile in questo caso stipulare accordi integrativi tra la proprietà interessata, organizzazioni della proprietà edilizia ed organizzazioni sindacali dell'inquilinato.

Art. 15
Immobili nel centro storico

In considerazione del particolare interesse esistente sulla rivalutazione dei centri storici, nonché per quei plessi di interesse storico e/o architettonico, anche al di fuori degli stessi, si conviene che per gli immobili totalmente ristrutturati il canone d'affitto può essere aumentato sino al 40%, le parti contraenti si danno reciprocamente atto che l'aumento sino al 40% è applicabile soltanto agli immobili di interesse storico e/o architettonico totalmente restaurati sia che essi siano ubicati all'interno o all'esterno del centro storico.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 16

Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni dal deposito presso la Casa comunale e rimane comunque valido sino al rinnovo dell'accordo stesso.

Alla scadenza del triennio di validità del presente Accordo e fino alla data di sottoscrizione del nuovo Accordo, i valori di oscillazione di cui all'art. 2 potranno essere aggiornati in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'impiegati ed operai nel triennio decorrente dalla data di deposito del presente Accordo.

Art. 17

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta il 06/09/2002 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune di Palermo deliberi nuove aliquote I.C.I. specifiche per i locatori che diano in locazione sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

Il presente accordo sarà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Palermo

Letto Confermato e Sottoscritto

Palermo, **29 dicembre 2009**

Per le Organizzazioni della Proprietà:

APE CONFEDILIZIA _____

A.P.P.C. _____

CONFAPPI

UNIONCASA

UPPI

Per le Organizzazioni degli Inquilini:

S.U.N.I.A.

S.I.C.E.T.

U.N.I.A.T.

A.N.I.A.

FEDERCASA

Spett.le Comune di Palermo

Oggetto: deposito Accordo territoriale per il Comune di Palermo sottoscritto dalla organizzazioni sindacali di proprietari ed inquilini maggiormente rappresentative.

Le scriventi Associazioni dei proprietari e degli inquilini con la presente depositano originale dell'Accordo territoriale sottoscritto per determinare il canone agevolato da applicare alle locazioni abitative da stipulare per gli immobili ricadenti nel Comune di Palermo, ex lege 431/98, per adempimenti di spettanza di codesto Comune.

COMUNE DI PALERMO
Archivio Segr Generale
29/12/2009 Prot. 938943

Per le Organizzazioni della proprietà

APE CONFEDILIZIA

A.P.P.C.

CONFAPPI

UNIONCASA

UPPI

Per le Organizzazioni degli Inquilini:

S.U.N.I.A.

S.I.C.E.T.

U.N.I.A.T.

A.N.I.A.

FEDERCASA
