

ACCORDO TERRITORIALE DECENTRATO

**Per le locazioni agevolate ad uso abitativo per il Comune di Palmi
In attuazione della legge 9 dicembre 1998 nr. 431/98 e del decreto 30 dicembre
2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro
dell'economia e delle finanze**

“Ai sensi dell’art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è consentito alle parti di stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall’art. 5, comma 1 della predetta legge, e comunque nel rispetto di quanto disposto dal comma 5 del medesimo art.2.

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all’art. 2 comma 3 della legge 431/98, stabiliscono 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

TRA

Le Associazioni della proprietà :

- **UPPI – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari**- con sede provinciale in Reggio Calabria, rappresentata dal segretario Rag. Sonia Antonella ROMEO e dal presidente provinciale Avv. Giovanni VIOLI;
- **CONFEDILIZIA** – con sede in Reggio Calabria in persona del legale rappresentante pro tempore;

E

Le Associazioni dell’inquilinato:

- **APIA – Associazione Provinciale Inquilini Associati** - con sede provinciale in Reggio Calabria, in persona dei suoi rappresentanti legali protempore Avv. Barbara SURACE e Avv. Giuseppe BASILE;
- **SICET -Sindacato Inquilini Casa e Territorio** - con sede provinciale in Reggio Calabria in persona del suo rappresentante legale protempore Dr. Antonio RECUPERO;
- **SUNIA - Sindacato Nazionale Unitario Inquilini ed Assegnatari** - con sede provinciale in Reggio Calabria in persona del delegato della federazione regionale Sunia Calabria sig. Demetrio MARRA;
- **UNIAT – Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio** - con sede provinciale in Reggio Calabria in persona del suo rappresentante legale protempore sig. Francesco MAVIGLIA;
- **ANIA – Associazione Nazionale Inquilini Assegnatari** - con sede provinciale in Reggio Calabria in persona del suo segretario provinciale sig. Vincenzo LEOTTA;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE :

1) – Criteri per la determinazione dei canoni di locazione

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 Legge 431/98 le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio del Comune di Palmi, tre aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, tipologie edilizie, denominate:

Zona centrale – *Zona intermedia* - *Zona periferia*

Zona Centrale: è compresa tra Piazzale Fiorino, Via Mancuso, Via Cittadella, Via XIV Maggio, Via Campanella e Via Concordato.

Zona Intermedia: comprende Località Case Popolari di Via Pille, Rione Impiombato, Piazza V. Veneto, Viale Virgilio, Periferica Costiera nord e sud, Località Scinà, Ciambra e Marina, Stazione FF.SS, Strada Provinciale per Taurianova, Zona Casa Circondariale.

Tutto quanto non compreso nelle predette zone e' da considerarsi **zona periferica**.

All'interno delle predette aree le parti sociali individuano un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conduttore) determinano il canone effettivo tenendo conto dei seguenti elementi, nel rispetto del valore massimo. Detti valori saranno considerati nel rispetto del valore massimo.

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'edificio;
- dotazioni tecniche;
- pertinenze dell'alloggio;
- presenza di spazi comuni;
- dotazione di mobilio.

Con riferimento al D.P.R. 138/98, si definisce metro quadro utile:

a) - la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

b) – la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura:

- 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A;
- 25% qualora non comunicanti.

c) – la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera **a**);
- del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

d) La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:

- 10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri.
- 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra.
- Per le abitazioni con superficie inferiore a mq. 60 si applicherà una maggiorazione del 20% fino al limite di mq. 60.

Nella **ZONA DI PERIFERIA** il canone di locazione effettivo, come sopra definito, è determinato dai contraenti fra un valore minimo di € 1,70 per mq. mensile, ed un massimo di € 2,50 per mq. mensile;

Nella **ZONA INTERMEDIA** il canone di locazione effettivo, è determinato dai contraenti fra un valore minimo di € 2,10 per mq. mensile, ed un massimo di € 3,00 per mq. mensile;

Nella **ZONA CENTRALE** il canone di locazione effettivo, è determinato dai contraenti fra un valore di € 2,60 per mq. mensile, e € 4,10 per mq. mensile.

Per la definizione 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. In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere il valore massimo individuato per ogni singola zona o microzona, fatta salva la variazione Istat intervenuta a far data 1° gennaio 2000-.

La determinazione del canone effettivo, ai sensi del comma 4 art. 1, D.M.L.P. del 5/3/99 pubblicato sulla G.U. del 22/3/99 terra' conto dei seguenti parametri:

- 1) **TIPOLOGIA:** nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo dell'appartamento se e' categoria A/4; un valore medio se e' categoria A/3; il valore massimo se e' categoria A/2 etc.
- 2) **STATO MANUTENTIVO DELL' ALLOGGIO:** nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se lo stato manutentivo e' "scadente"; un valore medio se lo stesso e' "sufficiente"; il valore massimo se invece e' "pregevole".
- 3) **STATO MANUTENTIVO DELL' EDIFICIO:** nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se lo stato manutentivo e' "scadente"; un valore medio se lo stesso e' "sufficiente"; il valore massimo se invece e' "pregevole".
- 4) **DOTAZIONI TECNICHE** (ascensore, riscaldamento e/o climatizzazione, dispositivi atti al superamento delle barriere architettoniche, antifurto, antiscasso, pannelli solari, predisposizione allaccio alla rete metanifera, etc.):
nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi ; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento.
- 5) **PERTINENZE** (cantina, box, terrazzo – esclusivo pro-quota, posto macchina scoperto, posto macchina coperto, etc.) : nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi ; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento.
- 6) **PRESENZA DI SPAZI COMUNI** (cortili condominiali, giardini condominiali, impianti sportivi, etc.): nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi ; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento.

Il valore a metro quadro mensile sarà determinato dalla media dei valori dei predetti elementi da indicare anche nel contratto di locazione.

Eventuale dotazione mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà aumentare in ragione del 15% in caso di arredo dichiarato e valutato di buono stato e del 10% per le unità immobiliari con arredo dichiarato e valutato di stato medio.

Classe energetica maggiore alla fascia identificativa G: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà aumentare fino ad un massimo del 15% in ragione di una migliore classe APE (documentazione che dovrà essere rilasciata al conduttore).

Per le compagnie assicurative, gli Enti privatizzati, i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi come sopra indicati, in base ad appositi accordi integrativi fra le Proprietà, assistita – a sua richiesta – delle organizzazioni Sindacali dei proprietari della stessa prescelta e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato firmatarie degli accordi territoriali.

Per gli Enti Previdenziali Pubblici i canoni sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nel presente accordo.

E' consentito stabilire durate contrattuali superiori a quelle minime fissate dalla legge, in questo caso, le parti possono individuare le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nella misura del 10%.

Per le zone di particolare pregio e degrado, le parti individuano le relative misure di aumento e di diminuzione dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nella misura del 10%.

Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al 20% per gli alloggi situati al piano semi-interrato abitabile e del 10% per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore; mentre per gli alloggi situati al piano attico panoramico, il canone sarà incrementato del 10%.

Le parti, come sopra costituite, definiscono il contratto tipo, di cui il modello è allegato alla presente convenzione (Modello A) sulla base dei seguenti elementi:

- Rinnovo tacito in assenza di disdetta;
- Previsione, nel caso in cui il locatore abbia riacquisito l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta, ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a quanto previsto dalla legge;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore previo preavviso di mesi sei;
- Esclusione della sublocazione;
- Modalità di consegna dell'alloggio con verbale, o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore a tre mensilità;
- Richiamo sugli oneri accessori ed alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 392/78;
- Aggiornamento ISTAT al 75% della variazione intervenuta;
- Previsione di una Commissione Conciliativa Stragiudiziale facoltativa.

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla privacy D. L.vo 196/2003 -

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE E DEI CONTRATTI TIPO, PER GLI USI TRANSITORI

Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che essi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Il contratto –tipo deve provvedere una 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 deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dell'art. 2, comma 1 della legge 431/98.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita dichiarazione, da allegare al contratto.

Il canone di locazione dei contratti transitori è definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee individuate dalla presente convenzione.

Le parti, come sopra costituite, definiscono il contratto – tipo, di cui il modello è allegato alla presente convenzione territoriale (Mod b.) sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

- Durata minima di un mese e massima di diciotto mesi;
- Dichiarazione del locatore e del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà;

- onere per il locatore di confermare alla prima scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso;
- Riconduzione del contratto all'art. 2, comma 1 della legge 431/98 in caso di mancata conferma dei motivi, ovvero risarcimento pari a trentasei mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato;
- Dichiarazione delle transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore, che lo stesso deve allegare al contratto;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore (per gravi motivi);
- Esclusione della sublocazione;
- Previsione di prelazione a favore del conduttore, 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;
- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale, che non superi le tre mensilità;
- Richiamo sugli oneri accessori ed alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge n. 392/78;
- Previsione di una Commissione Conciliativa Stragiudiziale facoltativa;

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla privacy D. L.vo 196/2013.

CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI E PER I CONTRATTI TIPO PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

Per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede, si conviene, che i contratti di locazione possano essere sottoscritti o sin dal singolo studente, o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle Aziende per il diritto allo Studio, qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

I canoni di locazione, sono definiti sulla base della fasce di oscillazione per aree omogenee, stabilite negli accordi territoriali di cui al presente accordo.

Per ogni singolo contratto, si può inoltre tenere conto:

- Della presenza del mobilio;
- Di particolari clausole;
- Delle eventuali modalità di rilascio;

Le parti definiscono il contratto – tipo, il cui modello è allegato alla presente convenzione (Mod.C) sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

- Durata minima di sei mesi e massima di trentasei mesi;
- Facoltà di recesso parziale per il conduttore;
- Facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori;
- Esclusione della sublocazione;
- Modalità di consegna con verbale, o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale, che non superi le tre mensilità;
- Richiamo sugli oneri accessori ed alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge n. 392/78;
- Previsione di una Commissione Conciliativa Stragiudiziale facoltativa;

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla privacy D. L.vo 196/2013.

La presente convenzione è sottoscritta dalle seguenti associazioni della proprietà immobiliare e dell'inquilinato

Palmi 28/07/2014