

Accordo territoriale

per i contratti di locazione a canone concordato

del Comune di RENDE

- **Accordo per i contratti per uso transitorio (art. 2);**
- **Accordo per i contratti di locazione per studenti universitari (allegato 1)**

In attuazione :

- della Legge 9 Dicembre 1998 n. 431;
- del Decreto del 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero delle Finanze;
- della deliberazione del CIPE del 13 novembre 2003;

TRA

Organizzazioni della proprietà edilizia:

UPPI – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore

CONFEDILIZIA - – Associazione della Proprietà Edilizia della provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore

E

Organizzazioni degli inquilini:

SUNIA – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari – Federazione regionale della Calabria, in persona del legale rappresentante pro-tempore

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

NORME GENERALI

PARTE PRIMA

Le parti riproducono in allegato al presente Accordo Territoriale, tutte le norme contrattuali definite dalla Legge 431/98, dai Contratti Tipo elaborati dalla Convenzione Nazionale del 06-09-2002 e recepiti dal Decreto Ministeriale del 30-12-2002, dalle norme ancora in vigore della Legge 392/78, dai Regolamenti Edilizi dei Comuni e dalla Normativa per la sicurezza degli impianti degli alloggi, di cui alla Legge 46/90.

PARTE SECONDA

Determinazione delle Fasce del Canone

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

I) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Per il Comune di RENDE

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

ZONA A: "Centro storico" ed aree limitrofe;

ZONA B: "Parte nuova e zona universitaria".

- **ZONA A (Centro storico ed aree limitrofe):** comprende l'ambito territoriale che corrisponde al nucleo primigenio della struttura urbana di Rende e tutte le contrade che non ricadono nell'altra zona;
- **ZONA B: (Parte nuova):** Fanno parte di quest'area *Roges, Commenda, Quattromiglia, Sant'Agostino, Santa Chiara, Santa Rosa, Piano di Maio, Piano Monello*. In questa parte della città sono localizzati la gran parte dei servizi, delle strutture commerciali e delle amministrazioni pubbliche e le zone di verde urbano; **(Zona universitaria):** comprende tutte quelle contrade che sono in prossimità del campus universitario, quali *Arcavacata, Vermicelli, Macchialonga, Longeni, Molicelle, Bianchi*.

II) MODALITA' PER IL CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO:

I metri quadrati delle unità immobiliari (c.d. *superficie convenzionale*) sono dati dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto del 5%.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m 1,70 è conteggiata al 15%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie può essere aumentata del 15% e comunque non oltre i 70 mq.

Per gli alloggi con superficie interna pari e/o inferiore a 46 mq., la superficie è aumentata del 20% e comunque fino ad un massimo di 50 mq.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

III) INCREMENTI O DIMINUZIONI NEL CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO:

1. Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei familiari e/o le coppie anche di fatto (registrate all'anagrafe del Comune o da quello di provenienza come famiglia anagrafica legata da vincoli affettivi debitamente certificata dallo stato di famiglia), il cui reddito familiare non sia superiore ad euro 12.395,00 (limite di decadenza della Regione Calabria per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21, 1° comma della legge 457/78.

2. Il valore unitario al mq. delle fasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..
3. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni quattro, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato, relativa al Comune e alle zone ove è ubicato l'immobile, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 3% per i contratti di durata superiore ad anni quattro.
4. Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle fasce di oscillazione potranno aumentare fino ad un massimo del 20%.
5. Per le unità immobiliari parzialmente arredate e/o con mobilio scadente i valori delle fasce di oscillazione potranno aumentare fino ad un massimo del 10%.

FASCIA DI OSCILLAZIONE PER IL COMUNE DI RENDE

	Fascia oscillazione	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima
Zona A - Centro Storico	16,00-36,00	16,00-22,00	22,00-29,00	29,00-36,00
Zona B - Parte Nuova e Zona Universitaria	30,00-65,00	30,00-45,00	45,00-55,00	55,00-65,00

Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio "normale", che come tale si colloca nella fascia di oscillazione "media", per ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento singolo, di uno stato di manutenzione generale normale e comunque dei requisiti previsti dall'allegata tabella 1.

L'alloggio di tipo "*normale*", come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della **fascia massima** in presenza di **almeno otto parametri** tra quelli di seguito indicati.

L'alloggio di tipo "*sufficiente*", di cui alla tabella 1, si colloca nella fascia di oscillazione "media" mentre l'alloggio di tipo "*scadente*" si colloca nella fascia di oscillazione "minima".

La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole fasce (minima, media, massima), sarà determinata tra le parti, con l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria, se richiesta anche da una sola parte, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, dalla tipologia, dai servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., da ogni elemento che lo caratterizzi tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare: esposizione, rifiniture, infissi, etc..

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

Aggiornamento ISTAT - Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione Istat; l'adeguamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

Per quanto riguarda la contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare privata, e privatizzata, di cui al decreto Ministeriale citato, questa avverrà all'interno delle fasce di

oscillazione, senza tenere conto dei parametri indicati nel presente accordo, essendo gli stessi riferiti esclusivamente alla piccola proprietà.

La contrattazione per la grande proprietà farà riferimento alla fascia media di ogni zona, con variazioni in diminuzione o in aumento della stessa, in presenza di situazioni, accertate tra le parti, di degrado o di maggior pregio.

Parametri di riferimento per il calcolo del canone concordato

All'interno delle fasce di oscillazione per il calcolo del canone agevolato si tiene conto dei seguenti parametri e/o elementi:

1.	Posto auto;
2	Cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde;
3	Cantina;
4	Terrazza o balcone;
5	Area verde di pertinenza;
6	Impianto di condizionamento;
7	Impianto sportivo di pertinenza;
8	Doppi servizi;
9	Porta blindata;
10	Doppi vetri;
11	Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
12	Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni;
13	Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
14	Cucina abitabile con finestra;
15	Videocitofono;
16	Antenna centralizzata o impianto satellitare;
17	Linea telefonica e ADSL;
18	Riscaldamento autonomo;
19	Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;
20	Strutture di superamento di barriere architettoniche.

ART. 2

CONTRATTI PER USO TRANSITORIO

(Art. 5, comma 1, Legge 431/98)

Questi contratti corrispondenti alle normative dettate dalla Legge 431/98 e dalla Convenzione Nazionale (Allegato C), non sono ammessi ai benefici fiscali e sono possibili solo alle condizioni sotto elencate e nei Comuni firmatari del presente Accordo.

- Durata: minima 1 (uno) mese – massima 18 (diciotto) mesi;
- Canoni: come da Accordo Territoriale per i canoni concordati

- La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

Particolari esigenze dei locatori

Quando il Proprietario ha necessità di adibire l'immobile, entro 18 mesi, ad uso proprio o di un parente, per motivi di:

- trasferimento temporale della sede di lavoro;

- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero.

Particolari esigenze dei conduttori

Quando l'inquilino ha necessità transitoria per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di ERP o, acquisto di immobile in Cooperativa o presso privati e che si renderà libero entro 18 mesi, come dimostrato dal Compromesso regolarmente registrato;
- necessità di vicinanza momentanea a parenti bisognosi di cure;
- frequenza a corsi di studio inferiori ai 6 (sei) mesi, debitamente comprovata.

Si precisa inoltre che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Validità contratti

I Contratti sono validi solo se stipulati secondo i Modelli Ministeriali del 30.12.2002 (Allegato C).

ART. 3 **DIRITTI SINDACALI**

Premessa

L'introduzione del metodo concertato e della contrattazione tra le parti sociali, apre un nuovo capitolo rispetto alle recenti relazioni sindacali. Ferma rimanendo la distinzione tra piccola e grande proprietà, si conviene tuttavia di dotarsi di una disciplina comune e unitaria per l'intero universo dell'inquilinato e di una carta dei diritti sindacali. Resta inteso che la Grande Proprietà si configura in quei Locatori che detengono oltre 15 alloggi, anche se in Comuni diversi.

Riunione

Le Organizzazioni Sindacagli degli Inquilini possono effettuare riunioni in ambienti idonei messi a disposizione della proprietà.

Delega sindacale

Laddove è possibile e comunque nei Grandi Enti, pubblici e privati, la Proprietà provvederà alla trattenuta mensile dei contributi sindacali per i Conduttori che ne facciano richiesta mediante la delega sottoscritta dal Conduttore e inoltrata al Proprietario dallo stesso, o per tramite l'Organizzazione Sindacale alla quale l'inquilino aderisce.

Gestione contrattuale

Ferma rimanendo la possibilità di Locatori e Conduttori, di richiedere l'assistenza delle organizzazioni firmatarie della presente Intesa Contrattuale, queste ultime si impegnano alla reciproca contestuale assistenza delle parti. Per la gestione contrattuale è prevista una quota di servizio del Locatore e del Conduttore.

ART. 4
COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Le parti firmatarie del presente Accordo Territoriale si dotano di una “*Commissione*” per la risoluzione delle controversie sui canoni, sulla classificazione degli immobili, sugli oneri accessori, sulla ripartizione delle spese e sui diritti contrattuali e sindacali. Il ricorso avverrà dopo un primo tentativo esperito in sede sindacale. Tale Commissione terrà conto anche di quanto previsto nel Protocollo d’Intesa tra Confedilizia e Sunia – Sictet – Uniat – siglato in Roma il 20 maggio 1999.

1. Locatori e Conduttori, assistiti dalle rispettive Associazioni firmatarie dell’Intesa Territoriale, potranno attivare una procedura di accertamento contrattuale e di verifica della congruità e conformità del canone alle parti normative degli accordi locali e ai fini della compatibilità con le misure di agevolazioni fiscali previste al comma 4, dell’art. 2 e comma 1 dell’art. 8 della Legge 431/98.
2. Tale accertamento potrà essere fatto presso la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, costituita presso il Comune di Rende, che si darà un proprio regolamento di disciplina, entro tre mesi dalla data del presente accordo.
3. Se il tentativo di conciliazione darà esito positivo si procederà alla stipula di un Verbale di intesa conclusiva, il quale costituirà parte integrante del Contratto di Locazione.
4. Il ricorso alla Commissione di Conciliazione Comunale, o il mancato accordo, non annullano il diritto delle parti sociali di promuovere ricorso alla Magistratura Ordinaria.

Art. 5
DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Accordo entra in vigore con la firma di tutti i soggetti interessati e ammessi dalla Legge 431/98 e dal momento della sua deposizione presso la Casa del Comune di Rende, nonché dei Comuni che rientrano nelle disposizioni della Legge 431/98. La sua validità è di 3 (tre) anni, a partire dal deposito presso le Sedi dei Comuni sopra indicati. Il presente Accordo Territoriale, potrà formare oggetto di revisione anche prima della scadenza, per uno dei seguenti motivi:

1. che il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l’affitto contrattato, rispetto al presente contratto;
2. che si modifichino le normative fiscali previste all’art. 8 della legge 431/98;
3. che siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
4. qualunque variazione o modifica non potrà comunque avvenire con atto unilaterale di una delle parti contraenti ma, con il metodo della proposta e della concertazione tra tutte le Parti Sociali ed Istituzionali firmatarie del presente Accordo Territoriale;
5. ma comunque mantiene la sua validità sino al raggiungimento di un’eventuale nuovo Accordo Territoriale.

TABELLA 1

Alloggio Normale *

- Buona conservazione, intendendo l'alloggio di nuova costruzione o ristrutturazione avvenuta entro 30 anni;
- riscaldamento singolo;
- servizi igienici completi (doccia e/o vasca da bagno, bidet ecc.);
- cantina;
- garage, posto auto.

Alloggio Medio *

- Conservazione media;
- costruzione o ristrutturazione effettuata oltre il 30° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti;
- mancanza di garage, posto auto.

Alloggio Scadente *

- conservazione scadente dello stabile e dell'alloggio;
- costruzione o ristrutturazione integrale effettuata oltre il 50° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti, con solo lavabo e WC;
- mobilia insufficiente;
- mancanza di garage, posto auto.

***Il Canone potrà oscillare in rapporto agli elementi richiamati**

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(Art. 5, comma 2 Legge 431/98)

In data odierna, si sono riuniti in Rende, per le organizzazioni degli inquilini, i rappresentanti legali del SUNIA; per le organizzazioni della proprietà edilizia, i rappresentanti legali di UPPI e CONFEDILIZIA; per gli studenti universitari..... ; per l'Università di Cosenza.....

ed hanno convenuto quanto segue

La Legge 431/98 dispone delle possibilità di redigere il Contratto a “Canone Concordato” agli Studenti Universitari, per un periodo di durata massima di anni tre.

Da tali vantaggi ne discende che il valore del “Canone Concordato” non può essere superiore, al valore intrinseco del bene locato, indipendentemente dal numero dei Conduttori. Questo per evidenti ragioni sociali e per evitare effetti di trascinamento verso l’alto dei canoni in generale.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al DM 30/12/2002, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell’immobile e tenendo conto per la determinazione del canone e di tutti gli elementi e pattuizioni, di quanto previsto nell’accordo territoriale per i canoni concordati per il Comune di Rende.

La Legge 431/98, ammette questi contratti ai benefici fiscali solo ed esclusivamente alle seguenti condizioni:

- durata del contratto da un minimo di **mesi 6 ad un massimo di mesi 36**, con canone come da Accordo Territoriale;
- tale contratto può essere stipulato per i soli studenti universitari iscritti ad un Corso di Laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione che si tenga in Comune diverso da quello di residenza e comunque solo nel Comune sede di Università e nei Comuni limitrofi (art. 3, della Convenzione Nazionale del 30-12-2002);
- il contratto può essere sottoscritto da singoli studenti o in forma plurima e/o dall’Università della Calabria ed è valido se conforme al Modello Ministeriale del 30.12.2002 (Allegato E).

Documentazione contrattuale obbligatoria

- Dichiarazione rilasciata dall’Istituto Universitario, attestante l’iscrizione ad una delle Facoltà Universitarie;
- Residenza diversa da quella del Comune nel quale si frequentano i Corsi di Laurea Universitaria;
- Certificazione sulla sicurezza degli impianti, secondo le normative CEI – UNICIG, di cui alla Legge n. 46/1990;

Nel caso di Contratto plurimo, sarà inserita una clausola di possibile recesso del singolo e di subentro di terza persona al posto di eventuale recedente, previa comunicazione scritta al

Locatore e ferma rimanendo la validità della durata contrattuale dall'inizio della locazione primaria. Il Locatore ha facoltà di negare il subentro per comprovate ragioni.

Inoltre è previsto:

- divieto di subaffitto e di sublocazione, pena la risoluzione ipso iure della locazione e la nullità del contratto;
- periodo di recesso del conduttore da comunicare al locatore: minimo 1 mese;
- per quanto riguarda gli standards abitativi in rapporto al numero di studenti per vani – mq. utili dell'alloggio, si fa riferimento alla normativa in materia ed alla Legge sulla Salute Pubblica ed ai diritti alla privacy;

Ferme rimanendo le tassative norme di Legge sulla sicurezza degli impianti, al fine di stabilire la percentuale di maggiorazione del Canone Contrattato per ogni fascia di oscillazione ed in rapporto alle Zone Omogenee dei singoli Comuni, si farà riferimento ai sotto elencati "parametri" di cui alle lettere a), b), c), d)

1. Alloggio completamente ammobiliato (Maggiorazione fino ad un massimo del 20%)

- a) Camera: 1 letto, armadio, scrivania e sedia, lampada da tavolo, libreria;
- b) Cucina: mobili per derrate alimentari, tavolo con sedie, angolo-cottura;
- c) Elettrodomestici: lavatrice, lavastoviglie, attrezzature per cucina, televisore;
- d) Bagno con servizi.

2. Alloggio parzialmente ammobiliato e/o con mobilia scadente (Maggiorazione fino ad un massimo del 10%)

3. Riduzioni percentuali

Le percentuali sopra riportate si riducono in rapporto alla vetustà di almeno tre dei seguenti elementi:

- caldaie per riscaldamento e/o produzione di acqua calda;
- scaldabagno;
- aeratori;
- forno;
- frigorifero;
- lavatrice;
- lavastoviglie;
- televisore.

a) Vetustà fino a 5 anni di tutti i componenti:

Percentuale massima;

b) Vetustà da 5 a 8 anni:

Riduzione del 5%;

c) Vetustà da 8 a 10 anni:

Riduzione del 10%;

d) Vetustà oltre i 10 anni:

Riduzione dell'1% per ogni anno di vetustà oltre il 10° anno.

Letto, approvato e sottoscritto in data _____

U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Cosenza, in persona del legale rapp. p.t.

CONFEDILIZIA della Provincia di Cosenza, in persona del legale rapp. p.t.

S.U.N.I.A. – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari , Federazione regionale della Calabria - in persona del Segretario generale p.t.,

Per le associazioni degli studenti universitari:

Francesco Ferraro, Vicepresidente Università Futura

Cosentino Rocco, Presidente Associazione Alfa

Silvio Incotto, Vicepresidente R.D.U.

Per l'Università della Calabria:

Il Rettore
Prof. Gino Mirocle Crisci

In rappresentanza del Comune di Rende

Il Sindaco
Avv. Marcello Manna

Ai sensi dell'art. 2, comma 3 e artt. 4 e 4 bis, della Legge 431/98, prendono atto di quanto convenuto e stipulato tra le Parti Sociali, assicurandone la Pubblicazione all'Albo Pretorio di ogni singolo e rispettivo Comune sopra richiamato.

Rende, li _____