

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI S. GIOVANNI LA PUNTA (CT)**

In attuazione della L. 9/12/98 n. 431 e del Decreto 30/12/2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, facendo riferimento all'articolazione del Territorio Comunale di S. Giovanni La Punta in microzone, art. 23 comma 154 L. 662/96 art. 2 D.P.R. 23/3/98 n. 138, redatte dall'ufficio del territorio di Catania in data 9/06/1999 nonché le schede di aggiornamento al secondo semestre dell'anno 2003.

Le Organizzazioni Sindacali dei Proprietari: APE - CONFEDILIZIA – UPPI – ASPPI - APU, e degli Inquilini: S.U.N.I.A. – SICET – UNIAT – ASSO CASA – FEDERCASA – ANIA, costatato e verificato, che da allora ad oggi le condizioni di mercato tra domanda ed offerta per la locazione degli immobili ad uso abitativo sono cambiate,

DECIDONO QUANTO SEGUE:

Di procedere alla ripartizione del Territorio Comunale di S. Giovanni La Punta in due zone secondo allegata mappa planimetrica così articolata:

- ZONA 1: Nucleo storico – C/de Monaci – Inchiuso Morgioni – Verdina – Gelatusi – Trappeto.
- ZONA 2: Fascia periferica - Balatelle – Madonna delle Lacrime – Ova.

**CONTRATTI AGEVOLATI
(ART.2 COMMA 3, L. 431/98 e ART.1 D.M. 30/12/2002)**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di S. Giovanni La Punta.

Tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 comma 2 del D.M. 30/12/2002, il territorio del Comune di S. Giovanni La Punta viene suddiviso in due zone denominate zona 1 e zona 2.

Per le zone come sopra individuate vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato "A" (tabella dei valori locativi suddivisi per subfascia).

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle Fasce di oscillazione, di cui allegato "A", mediante il meccanismo di determinazione degli elementi per l'individuazione delle subfasce e dei valori come da allegato "B", moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile calcolata in mq per il prezzo locativo espresso in euro. Nel caso di Unità immobiliare locata insieme ad una o più pertinenze adibite ad autorimessa (Categoria Catastale C/6), la superficie reale delle pertinenze dovrà sommarsi alla superficie convenzionale determinata per l'appartamento. Occorre indicare espressamente nel contratto anche gli estremi catastali di dette pertinenze.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato "A" subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Il valore locativo, determinato con i criteri sopra esposti, nei seguenti casi potrà essere incrementato di una percentuale non superiore a:

- Unità immobiliari con superficie convenzionale non superiore a 60 mq +25%.
- Unità immobiliare con superficie convenzionale superiore ai 130 mq incremento del valore della fascia di oscillazione di un minimo di € 1,00 ad un massimo di € 2,00 al mq.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti di locazione utilizzando il tipo di contratto definito dal D.M. del 30/12/2002 per le "proprietà individuali" e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 dello stesso D.M. del 30/12/2002, e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

La durata contrattuale è determinata in anni tre rinnovabili alla prima scadenza di diritto per anni due.

Il canone mensile di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente, anche in caso di rinnovo contrattuale tacito o di diritto.

La ripartizione degli oneri accessori tra proprietari ed inquilini sarà regolata dalla tabella degli oneri accessori stabilita dal D.M. del 30/12/2002. Per le voci non considerate in tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

CONTRATTI TRANSITORI (ART.15, COMMA 1, L. 431/98 e ART. 2 D.M. 30/12/2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di S. Giovanni La Punta.

Tenuto presente di quanto disposto dall'art.1 c.2 del D.M. 30/12/2002, il territorio del Comune di S. Giovanni La Punta viene suddiviso in zone. Per le zone come sopra individuate vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato "A" (Tabella dei valori locativi suddivisi per Subfascia).

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona e area dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione, di cui allegato "A", mediante il "Meccanismo di determinazione degli elementi per l'individuazione delle subfasce e dei valori" come da allegato "B", moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile calcolata in mq per il prezzo locativo espresso in euro, incrementato del 20%. Nel caso in cui unità immobiliare locata insieme ad una o più pertinenze adibite ad autorimessa (categoria catastale C/6), la superficie reale delle pertinenze dovrà sommarsi alla superficie convenzionale determinata per l'appartamento. Occorre indicare espressamente nel contratto anche gli estremi catastali di dette pertinenze.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2 Lett. A), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui allegato "A" subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Il valore locativo, determinato con i criteri sopra esposti, nei seguenti casi potrà essere incrementato di una percentuale non superiore a:

- Unità immobiliari con superficie convenzionale non superiore a 60mq +25%.
- Unità immobiliari con superficie convenzionale superiore ai 130 mq incrementato del valore della fascia di oscillazione da un minimo di €. 1,00 ad un massimo di €. 2,00 al mq.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

Fattispecie di esigenze dei Proprietari:

- 1) quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
 - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - matrimonio dei figli;
 - rientro dall'estero;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - 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;
- 2) quasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei Conduttori:

- 1) quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
 - contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
 - previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinate con esso;
 - acquisto di un abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
 - ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendono temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
 - campagna elettorale;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo, è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti di locazione utilizzando il tipo di contratto definito dal D.M. del 30/12/2002 per le "proprietà individuali" e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 dello stesso D.M. del 31/12/2002, e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

La durata contrattuale non dovrà essere inferiore ad un mese né superiore a diciotto mesi.

La ripartizione degli oneri accessori tra proprietari ed inquilini sarà regolata dalla tabella degli oneri accessori stabilita dal D.M. del 30/12/2002. Per le voci non considerate in tabella si rinvia alle leggi vigenti o agli usi locali.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI (ART. 5 COMMI 2 e 3, L. 431/98, e ART.3 D.M. 31/12/2002)

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito del territorio amministrativo del Comune di S. Giovanni La Punta.

Tenuto presente di quanto disposto dall'art. 1 c. 2 del D.M. 30/12/2002, il territorio del Comune di S. Giovanni La Punta viene suddiviso in zone. Per le zone come sopra individuate vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato "A" (Tabella dei valori locativi suddivisi per Subfascia).

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona e area dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione, di cui allegato "A", "Mediante il meccanismo di determinazione degli elementi per l'individuazione delle subfasce e dei valori" come da allegato "B", moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile calcolata in mq per il prezzo locativo espresso in euro, incrementato del 15% (o del 30% se arredato)

Nel caso di unità immobiliare locata insieme ad una o più pertinenze adibite ad autorimessa (categoria catastale C/6), la superficie reale delle pertinenze dovrà sommarsi alla superficie convenzionale determinata per l'appartamento. Occorre indicare espressamente nel contratto anche gli estremi catastali di dette pertinenze.

Il valore locativo, determinato con i criteri sopra esposti, nel seguente caso potrà essere incrementato di una percentuale non superiore a:

- Unità immobiliari con superficie convenzionale non superiore a 60 mq + 25%.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti di locazione utilizzando il tipo di contratto definito dal D.M. del 30/12/2002 per le "proprietà individuali" e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 dello stesso D.M. del 30/12/2002, e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

La durata contrattuale dovrà essere da sei mesi a tre anni, rinnovabili di diritto alla prima scadenza per uguale periodo, salvo disdetta del conduttore.

Il canone mensile di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, anche in caso di rinnovo contrattuale tacito o di diritto.

La ripartizione degli oneri accessori tra proprietari ed inquilini sarà regolata dalla tabella degli oneri accessori stabilita dal D.M. del 30/12/2002. Per le voci non considerate in tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Per ogni controversia che dovesse sorgere tra proprietario ed inquilino, in merito all'applicazione della L. 431/98 e degli Accordi integrativi territoriali, ciascuna delle parti, prima di adire le Autorità Giudiziarie, potrà ricorrere alla Commissione di Conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo degli accordi di riferimento ed essa si pronunci nel termine perentorio di 90 giorni.

La Commissione è costituita da un rappresentante dell'Organizzazione dei proprietari e degli inquilini, su indicazione degli interessati cui è anche demandata la scelta del Presidente.

Per quanto non previsto dal presente Accordo Sindacale, le parti fanno riferimento alla Convenzione Nazionale del 30/12/2002 decreto pubblicato successivamente sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Le Organizzazioni sindacali in rappresentanza della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni Sindacali in rappresentanza degli Inquilini che sottoscrivono la presente convengono che annualmente si incontreranno per verificare la rispondenza dei valori riportati nella "Tabella dei valori locativi suddivisi per Subfascia" in riferimento all'andamento del mercato immobiliare e del costo della vita.

Al fine di agevolare l'utilizzazione dei contributi a canone agevolato previsti dal presente accordo le Organizzazioni stipulanti s'impegnano a promuovere presso l'Amministrazione Comunale iniziative atte a disporre dal proprio bilancio annuale un intervento finanziario a integrazione del fondo sociale per venire incontro ai bisogni delle famiglie a basso reddito, nonché a disporre la riduzione dell'aliquota I.C.I. al valore minimo al fine di contenere i prezzi degli affitti.

Il presente Accordo decorre dalla data di deposito presso la Segreteria Generale del Comune di S. Giovanni La Punta.

Letto, confermato e sottoscritto in data

dalle Organizzazioni stipulanti.

A.P.E. - Confedilizia

U.P.P.I.

A.S.P.P.I.

A.P.U.

S.U.N.I.A.

S.I.C.E.T.

U.N.I.A.T.

ASSOCASA.

FEDERCASA.

A.N.I.A.

ALLEGATO "B"

MECCANISMO DI DETERMINAZIONE DEGLI ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE SUBFASCE E DEI VALORI.

Criteria per la determinazione della Subfascia di appartenenza dell'immobile.

Sono determinati tre gruppi di elementi:

ELEMENTI DI TIPO “A”

A1 - Cucina con almeno una finestra.

A2 - Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica.

A3 - Impianto elettrico conforme alle norme di legge.

A4 - acqua corrente.

A5 - Predisposizione per l'istallazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno.

ELEMENTI TIPO “B”

B1 - Cucina Abitabile.

B2 – Doppio bagno, di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione.

B3 – Terrazze di superficie inferiore o pari a 20 mq.

B4 – Presenza di elementi funzionali quali cantina e soffitta.

B5 – Posto auto scoperto (esclusivo o in Comune).

B6 – Unità immobiliare servita da impianto d'ascensore.

B7 – Allacciamento alla rete di distribuzione del gas di città.

B8 – Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni.

B9 – Cortile condominiale

B10 – Prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi. stazione, metropolitana, rete autobus, esercizi commerciali e servizio sociali.

B11 – Riscaldamento centralizzato o autonomo.

ELEMENTI DI TIPO “C”

C1 – Appartamento dotato di impianto di condizionamento.

C2 – Porta Blindata.

C3 – Doppi vetri.

C4 – Terrazze di superficie superiore a 20 mq.

C5 – appartamento sito in edificio con servizio di Portiere.

C6 – Autorimessa coperta inserita nel contratto come pertinenza.

C7 - Giardino condominiale o privato.

C8 – Appartamento sito in edificio con meno di quattro unità abitative costruito negli ultimi 30 anni.

C9 - Appartamento fatto oggetto negli ultimi dieci anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.)

Ai fini della determinazione della Subfascia di appartenenza dell'immobile si deve verificare la seguente composizione degli elementi oggettivi come sopra specificati:

SUBFASCIA 1

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo “A”. Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla Subfascia 1, la presenza di almeno 4 elementi di tipo “B” e/o “C” comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo “B” e/o “C” in numero compreso tra 1 e 3 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

SUBFASCIA 2

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo "A" e di almeno 4 elementi di tipo "B". Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla Subfascia 2, la presenza di almeno 8 elementi di tipo "B" e/o "C" comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo "B" e/o "C" in numero compreso tra 5 e 7 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

SUBFASCIA 3

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo "A", di almeno 4 elementi di tipo "B" e di almeno 4 elementi di tipo "C". Non possono essere collocati in questa Subfascia 3 gli immobili di categoria catastale A3 (di classe 1, 2 e 3), A4 e A6.

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla Subfascia 3, la presenza di almeno 12 elementi di tipo "B" e/o "C" comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo "B" e/o "C" in numero compreso tra 9 e 11 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.