

ACCORDO TERRITORIALE

per i CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI

nel Comune di Santa Maria a Monte

Depositato presso il Comune il 4 dicembre 2014 n. di prot. 14152

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3, della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo nell'area pisana e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- ◆ Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- ◆ Avviare a soluzione il problema degli sfratti per morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti con canone più sostenibile;
- ◆ Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare.

Il presente Accordo viene stipulato nel rispetto del Decreto Interministeriale del 30/12/2002, del Decreto Interministeriale del 14/7/2004 e delle normative successive emanate in materia. In particolare nel rispetto della Legge 80/2014 art. 9 comma 2bis che estende l'utilizzo dell'aliquota della "Cedolare secca" al 10% ai Comuni colpiti da eventi calamitosi. Tali Comuni sono stati individuati, per la Regione Toscana, nella Delibera di Giunta n. 248 del 23/3/14.

La struttura del presente Accordo Territoriale, ad eccezione dei riferimenti relativi alla "Zonizzazione" e alle "Fasce di oscillazione dei Canoni", è dalle parti ritenuta valida ed essenziale, come metodo operativo e per i suoi contenuti, per tutti i Comuni della Provincia di Pisa.

Avendo decretato, con Delibera del Consiglio Comunale del 28 Novembre 2013 n. 83, la diminuzione delle aliquote decidendo per una applicazione dell'IMU al 0,46% ai contratti in cui i proprietari cedono l'immobile all'Agenzia Sociale per la casa Domus Sociale srl., le parti firmatarie del presente accordo ravvisano la necessità che tale applicazione agevolata (0,46% per l'IMU) venga determinata anche per i contratti stipulati secondo il presente accordo e *si invita l'Amministrazione Comunale a deliberare al più presto in tal senso.*

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire alcuni strumenti tecnici, di seguito elencati, a sostegno della contrattazione.

*** Osservatorio Territoriale.**

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- Mercato e costo delle locazioni abitative, anche in confronto alle altre città;
- Tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- Tendenze delle tipologie costruttive;
- Evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e degli Enti.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Territoriale.

All'interno dell'Osservatorio si costituirà la "Borsa delle Locazioni", organismo composto dagli enti designati unanimemente dalle Associazioni firmatarie del presente Accordo.

**** Commissione per la formazione.***

Tale organismo, composto dai Sindacati della Proprietà e degli Inquilini ed eventualmente da funzionari delle Amministrazioni Comunali interessate, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei Contratti di locazione.

**** Agenzia sociale per la casa.***

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

Capitolo I : CONTRATTI AGEVOLATI

Ex art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.02

Parte Prima – NORME GENERALI

Art. 1 – Oggetto.

1. Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3, legge 431 del 9 Dicembre 1998 e dai Decreti del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 Marzo 1999 e del 30 Dicembre 2002.

Art. 2 – Durata.

1. L'Accordo ha validità per il quadriennio 2014/2017 a seguito di quanto disposto dalla L. 80/2014 art. 8 Comma 2bis e decorre dalla data del deposito dello stesso presso il Comune interessato e comunque mantiene la sua validità qualora venga prorogata l'applicazione della stessa legge.
2. Per i contratti stipulati nel periodo successivo alla firma del presente Accordo, le fasce di cui al successivo articolo 5 potranno essere rivalutate annualmente con la variazione accertata dall'ISTAT, intervenuta dalla data di sottoscrizione dell'accordo alla data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione, in misura del 75% (indice FOI) riferita al mese di Novembre di ogni anno.

Parte seconda – DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 3 – Canone.

1. Il Canone di Locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:
 - Ubicazione sul territorio;
 - Classificazione per caratteristiche;
 - Superficie;
 - Dotazione di mobilio;
 - Durata del Contratto.
 - Valutazione del mercato immobiliare.
2. Su richiesta di una delle parti, queste si incontreranno ogni anno per la verifica dei valori immobiliari e per l'eventuale aggiornamento dei valori dei canoni a mq.

Art. 4 – Zonizzazione.

1. Le Organizzazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale, dopo aver valutato la realtà abitativa esistente nel Territorio di S. Maria a Monte in questi ultimi anni, concordano di indicare 3 zone omogenee come di seguito identificate:

Zona A : - Capoluogo, Ponticelli, Pregiuntino:

Zona B : - Montecalvoli, S. Donato, Cinque case, Cerretti, Falorni, Ponticelli

Zona C: - Rurale pianura e collina

Tuttavia, nella considerazione che le condizioni e il valore commerciale delle abitazioni in tutte queste zone è simile, per semplificare l'applicazione del presente Accordo viene considerata una Zona unica.

Art. 5 - Fasce di oscillazione.

1. A seguito dell'accordo tra le parti, il Canone di Locazione degli immobili da locare è determinato per zona sulla base delle fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a mq., come di seguito vengono indicate e che dovranno essere inserite nell'Allegato "C" del presente Accordo

Sono state prese come riferimento e come parametro di mercato le quote pubblicate dalla Ag. del Territorio - indici OMI - sui valori medi di compravendita degli alloggi rilevati a Giugno 2014.

Le quote a mq. relative alle fasce di oscillazione da applicare per il calcolo del canone concordato sono pertanto le seguenti:

Zone Omogenee	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Meno di 10 anni	Più di 10 anni	Meno di 25 anni	Più di 25 anni	Meno di 50 anni	Più di 50 anni
Zona Unica	5,50 – 6,00	5,00 – 5,50	5,00 – 5,50	4,50 – 5,00	4,00 – 4,50	3,50 – 4,00

Art. 6 – Superficie convenzionale.

1. La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- L'intera superficie interna utile dell'unità immobiliare, come modificata al comma 2;
- Lo 0,60 della superficie utile delle autorimesse singole;
- Lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- Lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
- Lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

2. Alla superficie interna utile si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

Superficie interna utile	Coefficiente correttivo	Limiti massimo (*) / minimo (**)
Fino a mq. 45	1,20	Mq. 49,60 (*)
Da 45,1 a 70 mq	1,10	Mq. 70 (*)
Da 70,1 a 110 mq	1,00	Mq 110(*)
Oltre 110 mq	0,90	Mq 110 (**)

Art. 7 – Classificazione degli immobili.

1. Gli elementi da considerare, per individuare il Canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5, sono i seguenti:

- Tipologia dell'alloggio;
- Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile;
- Pertinenze dell'alloggio;
- Presenza di spazi comuni;
- Dotazione dei servizi tecnici.
- Vetustà dell'immobile

2. L'alloggio deve essere consegnato con gli impianti a norma di legge ed efficienti. Le unità immobiliari sono classificate, in base alle caratteristiche sotto indicate, di Tipo A, B o C:

Unità Immobiliare di TIPO A

Si considerano di TIPO A le ville e villette, cat. Catastale A7 e A8 e gli appartamenti dotati di almeno 5 delle seguenti caratteristiche, delle quali le prime 3 sono obbligatorie:

- a) riscaldamento completo, efficiente e a norma delle leggi vigenti;
- b) servizio igienico, all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
- c) impianto elettrico e idrico idonei ed efficienti;
- d) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (garage, terrazze, logge, cantine ecc.) di superficie utile complessiva superiore al 15% dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze;
- e) dotazione di posto macchina in autorimesse di uso comune;
- f) dotazione di giardino ad uso esclusivo.
- g) presenza di sistemi di condizionamento d'aria;

Agli alloggi con oltre 10 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione ma non oltre i 25 anni si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Unità Immobiliare di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato delle seguenti caratteristiche:

- a) riscaldamento completo, efficiente e a norma delle leggi vigenti;
- b) servizio igienico, all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
- c) impianto elettrico e idrico idonei ed efficienti;

Agli alloggi con oltre 25 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Unità Immobiliari di TIPO C

Si considera di TIPO C l'alloggio che abbia gli impianti a norma di legge ed efficienti e sia dotato delle seguenti caratteristiche minime,:

- a) servizio igienico posto all'interno dell'alloggio, con almeno 2 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
- b) impianto elettrico e idrico idonei ed efficienti;

Agli alloggi con oltre 50 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

3. Qualora l'alloggio sia dotato di un solo servizio igienico con meno di 2 elementi sanitari oppure sia posto all'esterno dell'alloggio, ovvero agli alloggi dichiarati antigienici dalle competenti autorità, per il calcolo del Canone si applica un abbattimento del 50% sui valori minimi.
4. La vetustà dell'alloggio (anno di costruzione o di integrale ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78) deve essere dimostrata nei modi consentiti dalla legge.

Art. 8 - Maggiorazione per immobili arredati

1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone può essere incrementato fino ad un massimo del 20%.

Art. 9 – Aggiornamento del Canone

1. Qualora non sia stato adottato il Decreto Lgs. N. 23/2011 denominato “Cedolare Secca” il canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti sarà aggiornato annualmente, durante la validità del contratto, in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall’ISTAT (indice FOI).

Art. 10 – Tipo di contratti

1. I Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Tipo di Contratto di cui all’Allegato A, previsto dal Decreto 30/12/2002, che forma parte integrante del presente accordo.
2. Agli stessi si applicano inoltre anche le norme in materia di locazione del Codice Civile, nonché le norme della Legge 392/78 non espressamente abrogate.

Art. 11 - Commissione di Conciliazione Stragiudiziale

- 1 Nel contratto tipo è prevista la seguente clausola:”Ciascuna parte adirà, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell’accordo territoriale, in precedenza citato anche in relazione al canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale”.
- 2 La Commissione di Conciliazione è costituita da tre membri di cui due scelti tra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore, presieduta dal Difensore Civico del Comune presso il quale viene depositato l’accordo. Nel caso di non esistenza del Difensore Civico di un funzionario del Comune di Santa Maria a Monte scelto dall’Assessore alle politiche sociali e abitative.
- 3 La parte interessata ha l’obbligo di chiedere l’attivazione della Commissione al Difensore Civico (o al Comune) che deve convocarla entro 15 giorni e di segnalare per conoscenza anche alla controparte il proprio rappresentante sindacale di cui al precedente comma 2.

Accordo Territoriale del Comune di _____
ai sensi della Legge 431/98 art. 2 comma 3

**Verbale di consegna di unità immobiliare
CONTRATTO AGEVOLATO**

Locatore : _____ nato il _____ a _____; Cod. Fisc. _____

Conduttore : _____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc. _____

Unità Immobiliare : *Ubicazione:* Comune di _____ Via _____

Composizione superficie convenzionale : Mq. compl. _____, _____ di
cui :

(Alloggio mq. _____, _____ Balconi mq. _____, _____ (x 0,25) Garage mq. _____, _____
(x 0,60) Posto auto mq _____, _____ (x 0,30) Giardino esclus. mq. _____, _____ (x 0,10)
Coefficiente correttivo della superficie _____%

Zona omogenea di appartenenza : Zona _____

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo _____ Vetustà anni _____

Sub fascia di canone : Valore concordato €. _____ a mq.

Alloggio Arredato : arredato/non arredato

Altre eventuali correttivi : _____

Canone mensile : €. _____

Eventuali note e pattuizioni : _____

Il presente verbale di consegna di unità immobiliare ad uso abitativo è parte integrante e sostanziale del Contratto di locazione stipulato il _____, nel rispetto dell'Accordo Territoriale del Comune di _____ depositato presso la casa Comunale il _____ al n. _____ di protocollo dell'Archivio Generale.

Il Locatore

Il Conduttore

Le Organizzazioni Sindacali che hanno prestato assistenza:

Le Associazioni firmatarie

Per le Organizzazioni della proprietà

Confedilizia Avv. Giuseppe Gambini

U.P.P.I. Avv. Gianvincenzo Tortorici

Per le Organizzazioni degli inquilini

S.I.C.E.T. Sig. Daniele Cosci

S.U.N.I.A. Sig. Luca D'Onofrio

U.N.I.A.T. Sig. Salvatore Narbone

Unione Inquilini Dr. Virgilio Barachini