

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SAVONA

In attuazione legge 431/98 e decreto ministeriale (infrastrutture e finanze) del 30.12.2002 - in sostituzione dell'accordo iniziale depositato in data 26/1/2000 e in variazione delle dichiarazioni rese in date seguenti sino a quella depositata il 30/ott./2009, i rappresentanti delle Associazioni Sindacali dei proprietari e dei conduttori, hanno sottoscritto il nuovo presente accordo indirizzato all'assessore competente del comune di Savona che, depositato il 2 luglio 2012 e applicabile dall'1 luglio 2012

PREMESSE

- in data 30 dicembre 2002 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il ministro delle finanze, ha emanato il decreto contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98
- ai sensi dell'art. 2 comma 3 della succitata legge, il Comune di Savona nel 1999 ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Savona.
- le parti quindi, come previsto all'art. 10 dell'accordo iniziale depositato in data 26/01/2000 presso il comune di Savona e come risulta dalla documentazione giacente presso gli uffici del Comune, di anno in anno, si sono riunite per provvedere alla messa a punto dell'accordo
- nell'accordo locale, acquisite le opportune informazioni concernenti sia la delimitazione delle microzone censuarie relative al DPR 138/98 sia quelle relative ai valori correnti di mercato e quant'altro necessario ad individuare le zone urbane omogenee nonché le relative sottozone in cui suddividere il territorio del Comune, si è stabilita per ciascuna di dette zone urbane omogenee una fascia di oscillazione del canone di locazione, con valori minimi e massimi, all'interno della quale le Parti possono concordare il canone
- i valori minimi e massimi del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea ed indicati nell'accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 30.12.2002, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo anche per i contratti di natura transitoria e per studenti universitari, previsti dall'art. 5 della legge 9.12.98 n. 431
- le parti contrattuali private, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi di differenziazione previsti all'art. 1 comma 4 del DM 30.12.2002, possono applicare, nel caso di contratti agevolati, solamente il canone come espresso in sede di accordo, fatta salva l'applicazione degli elementi correttivi di cui al citato comma 4
- secondo il disposto degli artt. 1 c. 12, 2 c. 7 e 3 c. 5 DM 30.12.2002, i contratti di locazione realizzati in base all'accordo locale, anche per conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 8 comma 1 della legge) dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto stabiliti dal decreto stesso e allegati al presente accordo
- ai sensi dell'art. 2 comma 4 della legge 9.12.98 n. 431 per promuovere la realizzazione dell'accordo locale il comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'IMU più favorevoli per i

proprietari che, in regime convenzionato, concedono in locazione per abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'accordo locale stesso

tutto ciò premesso tra i rappresentanti delle associazioni dei conduttori:

S.U.N.I.A. (Carmelo LAURIA - segretario provinciale)
S.I.C.E.T. (Giampiero MINETTI - segretario provinciale)

e dei proprietari:

A.P.E. - (Gerolamo ASTENGO - presidente provinciale)
A.P.P.C. - (Cristina BIASI - segretario provinciale)
A.S.P.P.I. - (Franco LI CAUSI - presidente provinciale)
U.P.P.I. - (Franco FENOGLIO - presidente provinciale)

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1 - PREMESSE - le premesse sono parte integrante del presente Accordo

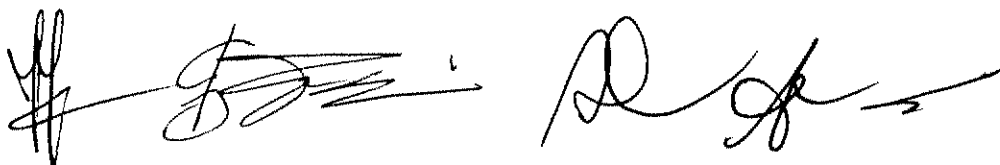
2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE - i criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il tipo di contratto stabiliti dal presente accordo per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalle legge 9.12.98 n. 431, art. 2 comma 3 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune

3 - PRECISAZIONI SULLA COMPILAZIONE DEI CONTRATTI - ai sensi degli art. 2 c. 3 e art. 5 della legge 431/98 le parti private, per stipulare i contratti di locazione ivi previsti, dovranno utilizzare esclusivamente i metodi di calcolo del canone di seguito illustrati, oltreché la modulistica contrattuale stabilita e qui allegata. Considerato che l'ufficio Tributi del Comune di appartenenza per concedere la riduzione dell'IMU può richiedere copia del contratto per la verifica del calcolo, le parti contraenti integrano le clausole dei tipi di contratto anche con l'indicazione dei parametri utilizzati per la determinazione del canone (*zona, sottozona o tipologia, elementi differenziatori, subfascia*)

4. - AUMENTO DEL CANONE - quale unica variazione consentita il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti al mese di decorrenza del contratto

5 - MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE" - le "zone urbane omogenee" e le relative sottozone, come disposto dall'art. 1 c. 2 del DM 5.3.99, sono state individuate sulla base della valutazione di diversi parametri tra i quali: le condizioni economiche del mercato locativo libero, la presenza di infrastrutture e la vivibilità della zona (parcheggi, aree verdi, stato generale delle costruzioni, ubicazione dell'immobile ecc.) il tutto senza obbligatoria coincidenza con le microzone di omogeneità elaborate ai fini catastali sulla base del DPR 138/98. Sono state così individuate un numero di sottozone e tipologie, comprese in zone omogenee primarie

5.A - VALORE CORRENTE DI MERCATO DEI CANONI DI LOCAZIONE - nell'ambito di ogni zona omogenea suddivisa nelle relative sottozone, valutati i valori minimi e massimi dei canoni



locativi di mercato, è stato individuato il valore medio di mercato in euro/mq mese, per un "appartamento standard" stimato di 80 mq.

5.B – SOTTOZONE E VALORI DEI CANONI DI LOCAZIONE CONVENZIONATI – il valore corrente di locazione per ogni sottozona è stato determinato per convenzione ottenendo fasce di oscillazione che prevedono un canone minimo e massimo in euro/mq. mese, come da tabella riepilogativa allegata

5.C – ELEMENTI DIFFERENZIATORI – per l'inserimento dell'unità immobiliare nelle subfasce di cui al punto 5.B si terrà conto dei seguenti elementi:

- 1) SERVIZI IGIENICI (almeno WC, lavabo, vasca o doccia) INTERNI O VERANDATI
- 2) RISCALDAMENTO CENTRALE OD AUTONOMO
- 3) ASCENSORE OLTRE IL 2° PIANO O ALLOGGIO ENTRO IL 2° PIANO
- 4) PRESENZA DI ALMENO IL 50% DI DOPPIE FINESTRE O DOPPI VETRI
- 5) DOPPI SERVIZI
- 6) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
- 7) IMPIANTI PER PRODUZIONE DI ENERGIA ALTERNATIVA
- 8) IMPIANTO ANTIFURTO
- 9) PORTA BLINDATA
- 10) PORTINERIA
- 11) AREA VERDE CONDOMINIALE DI ALMENO 50 MQ.
- 12) VISTA APERTA SU PIAZZA, GIARDINI O PANORAMICA
- 13) RESTAURO INTERNO RISCOINTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI
- 14) RESTAURO ESTERNO RISCOINTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI
- 15) IMPIANTO ELETTRICO COMPLETO ANCHE DI LINEA TELEFONICA E TV, PROVVISIO DI CERTIFICAZIONE DI LEGGE
- 16) CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE LOCATO CORRISPONDENTE ALMENO ALLA FASCIA "F"
- 17) ASSENZA DI SIGNIFICATIVI FATTORI DI INQUINAMENTO AMBIENTALE (ACUSTICO, ATMOSFERICO, ELETTRROMAGNETICO). La circostanza è fatta valere a mezzo di dichiarazione redatta da professionista competente. In alternativa ed in caso di situazione evidente la circostanza può esser dichiarata tramite verbale sottoscritto dalle parti contraenti previa assistenza dei rappresentanti di due associazioni sindacali, proprietari e conduttori.

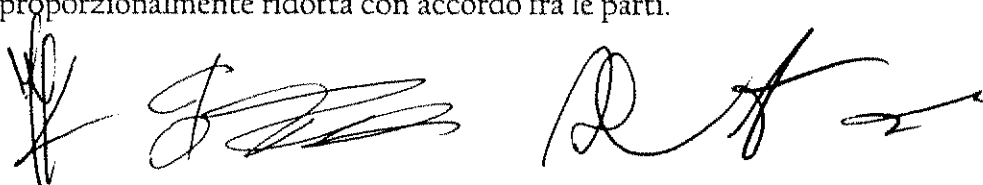
- L'unità immobiliare è inserita nella subfascia A quando sono presenti fino a due elementi, è inserita nella subfascia B quando sono presenti da tre a cinque elementi, è inserita nella subfascia C quando sono presenti oltre cinque elementi.

- L'unità immobiliare priva del requisito di cui al punto 1 è comunque inserita nella subfascia A.

- L'immobile costruito dopo il 1985 o completamente ristrutturato ai sensi dell'art. 31, lettera D legge 457/78 fruisce di un incremento del 25%

- in caso di immobile completamente restaurato dopo l'1.1.2009, con opportuni interventi di restauro e manutenzione straordinaria, descritti in DIA (o documento autorizzativo equivalente) e provvisto di ogni certificazione di legge riguardo gli impianti, gode di un ulteriore aumento del canone finale pari al massimo del 15%.

NOTA: quando l'alloggio sia completamente arredato con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori potranno aumentare fino al 30%. In caso di arredo parziale le percentuale sarà proporzionalmente ridotta con accordo fra le parti.



5.D - TOTALE DEI METRI QUADRATI - (MQ. CONVENZIONALI) - al fine di ottenere la superficie di calcolo dell'immobile locato quale valore di conteggio per il calcolo del canone è necessario sommare alla superficie effettiva calpestabile dell'appartamento i mq. dei seguenti accessori così calcolati:

- balconi e poggioli	50%	di	quella	effettiva	
- cantine, soffitte	50%	"	"	"	
- posti auto scoperti	1/3	"	"	"	
- posti auto coperti	2/3	"	"	"	
- box auto singoli	3/3	"	"	"	
- giardini privati e/o cortili	15%	"	"	"	
- tettoie aperte	1/3	"	"	"	con limite max di 15 mq.
- ripostigli, magazzini e simili esterni all'alloggio	50%	"	"	"	

Alla superficie effettiva calpestabile si applicano i seguenti correttivi:

- fino a 50 mq. aumento del 25% col limite di mq. 57,50
- tra 50,1 mq. e 70 mq. aumento del 15% col limite di mq. 70
- oltre i 90 mq. riduzione del 50% della parte eccedente i 90 mq.

5.D bis - INCREMENTO DEL CANONE RISPETTO ALLA MAGGIOR DURATA - è prevista la stipula di contratti di durata superiore ad anni tre, riguardo il primo periodo che potrà essere prolungato sino ad anni sei. Ogni anno in più (ovvero per i casi 4+2, 5+2, 6+2) potrà applicarsi un incremento del 2% per ogni anno aggiunto al primo periodo

5.E - VALORE DELLA LOCAZIONE MENSILE CONVENZIONATA - il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno delle subfasce individuate sulla base degli elementi oggettivi di cui al punto 5.C, moltiplicando i valori al mq. per la superficie calcolata come al punto 5.D e tenendo conto dei correttivi ed incrementi previsti ai punti precedenti

5.F - POSSIBILITA' DEROGATORIA - Il livello minimo di cui alle subfasce A B e C può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni obiettivamente particolari per motivi umanitari, famigliari, nei confronti di parenti ed affini sino al secondo grado od altri motivi di specifica rilevanza bisognosi di tutela. In tal caso è necessaria apposita approvazione delle Parti, ai sensi dell' art. 1341 del Codice Civile.

6. CONTRATTI TRANSITORI - fermo il fatto che la determinazione del canone deve avvenire con l'uso delle procedure illustrate al precedente punto 5.E e con l'utilizzo esclusivo dei tipi di contratto stabiliti ed allegati al presente Accordo, i contratti transitori, ai sensi del DM 30.12.2002, art. 2 e art. 3, saranno possibili solamente in presenza delle seguenti condizioni:

6.A - CONDIZIONI CONCORDATE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO ORDINARIO:

- 1) durata da uno a diciotto mesi

- 2) quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o dei parenti (fino al 2° grado in linea diretta o collaterale) per i motivi obbligatoriamente indicati sul contratto di:
 - previsioni di trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro dei soggetti sopraelencati
 - previsioni di matrimonio dei soggetti sopraelencati
 - pratiche di separazione o divorzio in corso
 - previsioni di necessità di assistenza, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa
 - previsioni documentate di vendita dell'immobile: mandato a vendere conferito ad un'agenzia od offerte di vendita pubblicate su giornali o compromessi o lettere di intenti con scadenza definita
 - qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto
- 3) quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:
 - trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro
 - pratiche di separazione o divorzio in corso
 - assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto, entro 18 mesi, di abitazione in cooperativa o da privati: in quest'ultimo caso sarà necessaria autodichiarazione in merito resa ai sensi di legge e saranno autorizzate verifiche del caso da parte locatrice
 - vicinanza a congiunti con necessità di assistenza, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa
 - qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti, così come previsto dall'art. 2 comma 4 del DM 30.12.2002.

6.B - ACCORDI SPECIFICI SUI CONTRATTI TRANSITORI:

- 1) il contratto sarà ricondotto alle forme previste dall'art. 2 comma 1 legge 431/98 (durata quattro più quattro anni) quando:
 - prima della scadenza contrattuale il locatore non effettui la comunicazione prevista dall'art. 2 comma 4 del DM 30.12.2002 (conferma delle motivazioni della transitorietà)
 - si riscontrino non sussistere i motivi di transitorietà dichiarati nel contratto, ai sensi del dm 30.12.2002 art. 2 comma 5
- 2) sarà invece facoltà del locatore rinnovare il contratto in condizioni di transitorietà, concordando ex novo la successiva scadenza contrattuale, al persistere delle motivazioni di transitorietà indicate nel contratto ed in presenza di regolare comunicazione inviata alla parte conduttrice

7. TABELLA DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI - per tutti i contratti di cui al presente accordo locale, in relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori, si fa riferimento espressamente alla "tabella oneri Accessori" (allegato G al DM 30.12.2002) e per quanto non contemplato in essa, all'accordo sottoscritto dalle OO. SS. Depositato in data 9.7.2003 presso la C.C.I.A.A. di Savona nel registro degli usi e consuetudini locali di cui all'art. 1 delle preleggi del Codice Civile

8. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE – ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'accordo locale, valendosi delle rispettive associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito:

- all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto
- all'esatta applicazione dell'accordo locale anche a riguardo del canone di locazione
- a variazioni dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto

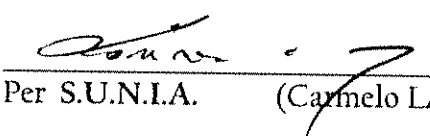
ad una commissione di conciliazione stragiudiziale formata come previsto dal DM 30.12.2002 e dai tipi di contratto ad esso allegati

9. VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO – le parti firmatarie del presente accordo si riuniranno nel mese di novembre di ogni anno per la verifica congiunta dell'applicazione e degli effetti del presente accordo, in particolare per le necessarie decisioni inerenti l'adeguamento delle fasce di oscillazione dei canoni previsti al punto 6b. Resta inteso che ognuna delle Associazioni ha facoltà di convocare le altre a tale scopo. In difetto ed in assenza di tale conferenza è sin d'ora convenuto che le tariffe precisate nelle allegate tabelle saranno automaticamente aggiornate ogni 1° luglio sulla base dell'Istat FOI al 75% annuale maturato nel mese di giugno.

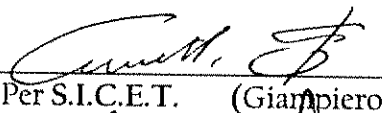
10. ALLEGATI – Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:


- A - CONTRATTO AD USO ABITATIVO (vedi testo già allegato all'accordo del 30 Ott. 2009)
- B - CONTRATTO AD USO TRANSITORIO (vedi testo già allegato all'accordo del 30 ott. 2009)
- C - CONTRATTO AD USO STUDENTESCO (Vedi testo già allegato all'accordo del 30 ott. 2009)
- D - TABELLA ONERI ACCESSORI (all. G al DM 30.12.2002 e all. G bis (vedi testo già allegato all'accordo del 30 ott. 2009)
- E - CARTOGRAFIA SUDDISIZIONE ZONE (vedi testo già allegato all'accordo del 30 Ott. 2009)
- G - TABELLA VALORIZZAZIONE ZONE (vedi testo già allegato all'accordo del 30 Ott. 2009)

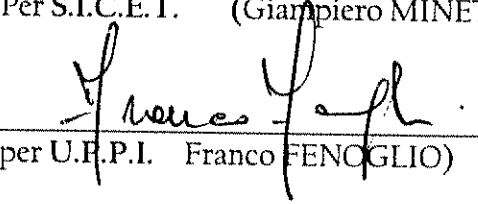
Per A.P.E.  (Gerolamo ASTENGO)

Per S.U.N.I.A.  (Carmelo LAURIA)

Per A.P.P.C.  (Cristina BIASI)

Per S.I.C.E.T.  (Giampiero MINETTI)

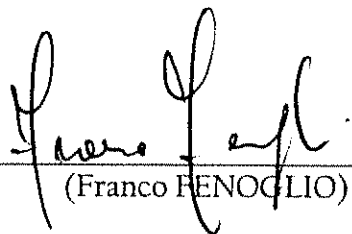
Per A.S.P.P.I.  (Franco LI CAUSI)

per U.F.P.I.  Franco FENOGLIO)

Savona, 29 Giugno 2012

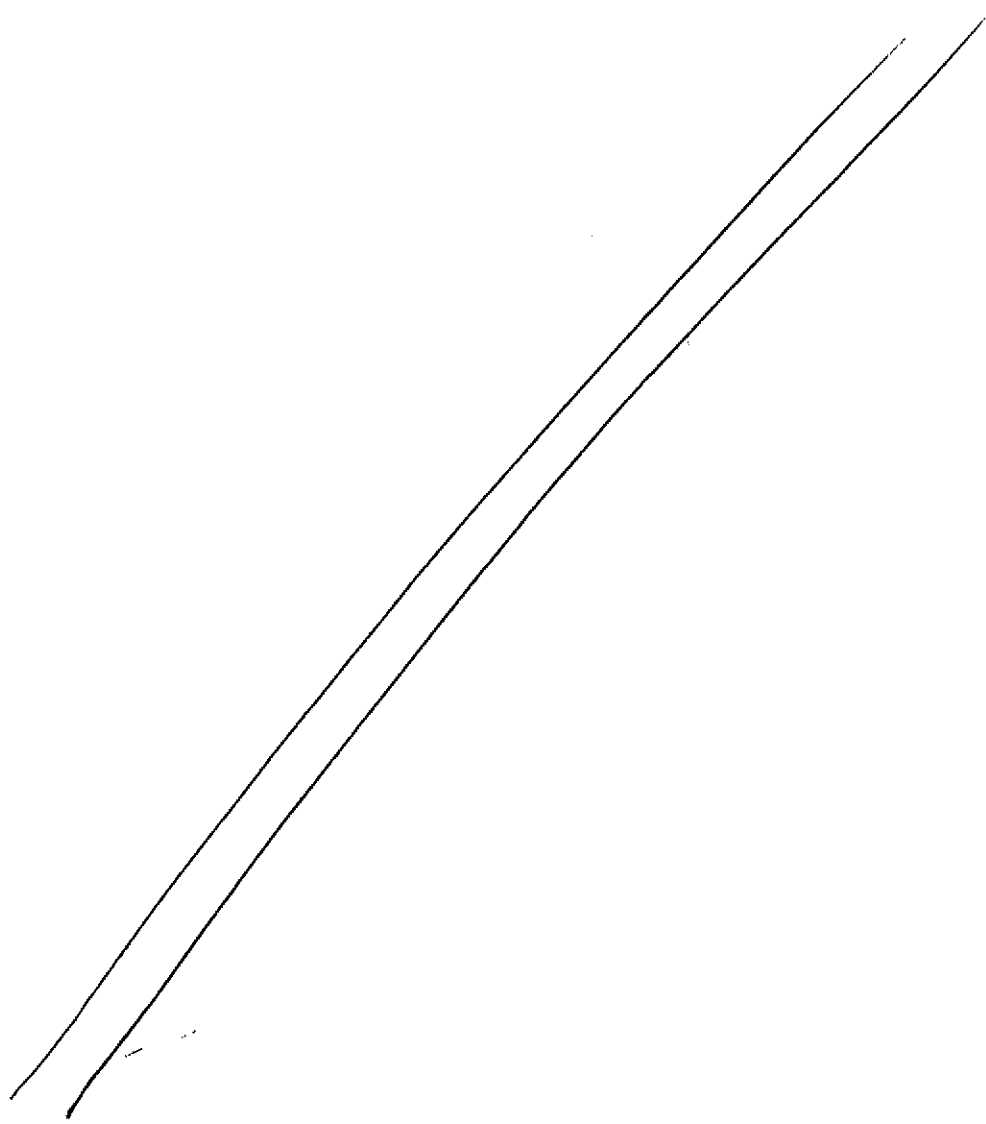
DICHIARAZIONI A VERBALE

L'U.P.P.I si astiene dal sottoscrivere le clausole 6A e 6B.



Per U.P.P.I.

(Franco FENOGLIO)



TARIFE COMUNE DI SAVONA - DALL'1 LUGLIO 2012

ZONA SOTTOZONA O TIPOLOGIA SUBFASCIA A SUBFASCIA B SUBFASCIA C

1	CENTRO STORICO	VECCHIO E FATISCENTE	2,35-2,60	2,61-2,94	2,95-3,18
		VECCHIO RESTAURATO	4,39-4,83	4,84-5,42	5,44-5,85
		RISTRUTTURATO RICOSTRUITO NUOVO	5,11-5,65	5,66-6,38	6,39-6,91
2	CENTRO CITTA'	CENTRALE	5,70-6,30	6,31-7-12	7,13-7,71
		INTERMEDIO	4,82-5,33	5,34-6,01	6,02-6,51
		FRONTE MARE	5,77-6,38	6,39-7,20	7,22-7,81
3	VILLETTA	VILLETTA E VALLORIA	5,22-5,77	5,78-6,52	6,53-7,06
	VALLORIA	VIA TURATI	4,47-4,91	4,92-5,50	5,52-5,93
4	LA RUSCA	VECCHIO ANTE 1945	4,60-5,07	5,08-5,70	5,71-6,14
		NUOVO POST 1945	4,97-5,50	5,51-6,22	6,23-6,73
5	VILLAPIANA	VECCHIO ANTE 1945	4,60-5,07	5,08-5,70	5,71-6,14
	VIA MIGNONE	NUOVO POST 1945	4,84-5,33	5,34-6,00	6,01-6,49
6	LAVAGNOLA S. BERNARDO SANTUARIO MONTEMORO CIANTAGALLETTO MARMORASSI S. NAZARIO	VECCHIO E FATISC.	2,31-2,55	2,56-2,89	2,90-3,12
		VECCHIO ANTE 1945	4,53-4,98	4,99-5,59	5,60-6,03
		RISTRUTTURATO O NUOVO POSTO 1945	4,73-5,22	5,23-5,88	5,89-6,36



ZONA	SOTTOZONA O TIPOLOGIA	SUBFASCIA A	SUBFASCIA B	SUBAFASCIA C
7 OLTRELETIMBRO S. RITA	VECCHIO ANTE 1945	4,67-5,13	5,14-5,77	5,78-6,23
	NUOVO POST 1945	5,26-5,83	5,84-6,60	6,61-7,13
8 MONGRIFONE SAVONA PONENTE	VECCHIO ANTE 1945	4,60-5,07	5,08-5,70	5,71-6,14
	NUOVO POST 1945	5,18-5,72	5,73-6,46	6,47-7,00
9 FORNACI	VECCHIO ANTE 1945	4,42-4,86	4,87-5,46	5,47-5,89
	FRONTE MARE	5,69-6,29	6,30-7,11	7,12-7,70
	NO FRONTE MARE	4,89-5,41	5,43-6,12	6,13-6,63
10 LEGINO ZINOLA	VECCHIO ANTE 45 NO FRONTE MARE	3,99-4,38	4,39-4,93	4,94-5,32
	NUOVO POST 45 NO FRONTE MARE	4,82-5,32	5,33-6,00	6,01-6,51
	FRONTE MARE	5,62-6,21	6,22-7,01	7,02-7,60

Handwritten signature and initials, possibly 'R' and 'H', with a horizontal line extending to the right.