

ACCORDO TERRITORIALE

PER I COMUNI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431, E DEL DECRETO 16 GENNAIO 2017
DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Fra le seguenti organizzazioni:

CONFEDILIZIA in persona dell'avv. *Raffaele Specchi*, Presidente pro tempore dell'*A.S.P.E.*
(Associazione Siracusana della Proprietà Edilizia), aderente alla Confedilizia.

S.U.N.I.A. in persona del segretario provinciale *Salvatore Zanghì*

UNIAT in persona del segretario provinciale *Sebastiano Greco*

PREMESSO

- che il 20 marzo 2007 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale attualmente vigente;
- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che è necessario stipulare un nuovo Accordo territoriale per tutti i Comuni del siracusano, in sostituzione di quello sopra citato,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

TITOLO A)

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, l. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1. L'Accordo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 11, del D.M. 16 gennaio 2017, è applicabile a tutti i Comuni della Provincia/Libero Consorzio Comunale di Siracusa. Le disposizioni che seguono, aventi come riferimento la città di Siracusa, si applicano comunque a tutti i comuni del territorio siracusano, con la sola differenziazione della misura dei canoni di locazione e della c.d. zona unica per tutti i Comuni diversi dalla città di Siracusa.
2. La città di Siracusa è suddivisa in tre "zone omogenee", come da allegati 1 e 2. Le fasce di oscillazione dei canoni sono definite come da allegati 3 e 4. Tuttavia, tutti gli immobili siti nel Comune di Siracusa, ovunque ubicati – se ultimati dopo il 31.12.2005, ovvero se sottoposti a ristrutturazione integrale od a restauro completo, con lavori ultimati dopo la citata data – sono equiparati agli immobili dell'area A individuata nell'allegato 1.
3. Il territorio di tutti gli altri Comuni della Provincia/Libero Consorzio dei Comuni, è ricompreso, per ciascuno di essi, in zona unica omogenea, con fasce di oscillazione indicate nell'allegato 5.

4. Le parti stipulano i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto di cui al decreto ministeriale in oggetto e, *per quanto attiene agli oneri accessori* fra locatore e conduttore, devono essere osservate le modalità di riparto previste nella apposita Tabella allegata al decreto ministeriale del 16 gennaio 2017.
5. La superficie dell'unità immobiliare locata è calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una *tolleranza del 10 per cento in più od in meno*.
6. Le parti contraenti stipulano i contratti individuali di locazione tenendo conto della sussistenza, o meno, di alcuni elementi individuati tra i seguenti: *riscaldamento, ascensore, autorimessa singola od in comune, posto auto in area comune o esclusiva, doppio servizio, costruzione ultimata dopo l'anno 1995, superficie di metri quadrati non inferiore a 100, impianto di distribuzione del gas metano, impianto fotovoltaico, superamento barriere architettoniche*. Ove non ricorrano almeno 2 degli elementi sopra previsti e, per le unità abitative poste in un piano superiore al primo, almeno 3 dei suddetti elementi, il canone non può essere superiore a $\frac{3}{4}$ del canone massimo determinato dalle parti sociali per la zona in cui è ubicato l'immobile. *L'autorimessa singola od in comune, il posto auto in area comune o esclusiva* - anche laddove ricorrano in numero superiore ad uno a servizio del medesimo immobile - valgono come elemento unico ai fini della determinazione dell'entità del canone da applicarsi al contratto di locazione. ~~*Cantina e soffitta incidono solo in ordine alla determinazione della superficie convenzionale dell'immobile.*~~
7. Per gli alloggi di *superficie utile superiore a mq. 120*, va applicato un *ribasso del 20 per cento sulla superficie eccedente*.
8. Per gli alloggi di *superficie utile pari, o inferiore, a mq. 50*, va applicato un *aumento del 20 per cento del canone, calcolato secondo le prescrizioni del presente accordo territoriale*.
9. Se le parti contraenti concordano una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle zone individuate possono mutare, in aumento, del *6 per cento*, per i contratti di durata di quattro anni; del *9 per cento*, per i contratti di durata di cinque anni e del *12 per cento* per i contratti di durata di sei o più anni. L'aumento vale, in tutti i casi detti, per l'intera durata contrattuale.
10. Nel caso di unità abitative completamente arredate, con mobilio efficiente e non degradato, è facoltà delle parti contraenti di aumentare il canone, determinabile secondo i criteri e le modalità del presente Accordo, nella misura del *30%*. L'incremento del canone è possibile nella misura del *15%* nel caso di arredo dell'immobile locato con mobilio parziale.
11. Il canone contrattuale è aggiornato annualmente nella *misura del 75% della variazione istat*. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
12. Tutti gli aumenti di cui al presente *titolo* sono cumulabili ed afferiscono ai valori minimi e ai valori massimi.
13. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/'98 ed art. 2, D.M. 16 gennaio 2017)

1. Le parti stipulano i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto di cui al decreto ministeriale del D.M. 16 gennaio 2017 e tenendo conto preliminarmente del comma 9 dell'art. 2 con riguardo alla sfera di applicazione. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria, relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila (comma 2 del citato articolo), visti i dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi/massimi stabiliti nel presente Accordo Territoriale. Ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, risulta superato il numero di diecimila abitanti, nei seguenti Comuni: *Augusta, Avola, Carlentini, Floridia, Francofonte, Lentini, Melilli, Noto, Pachino, Priolo Gargallo, Rosolini e Siracusa*.
2. I contratti di locazione di natura transitoria hanno *durata non superiore a diciotto mesi*.
3. Nei Comuni con popolazione inferiore ai diecimila abitanti, i canoni dei contratti transitori sono liberi.
4. I canoni sono parimenti liberi in tutti i Comuni, quando la durata della locazione abitativa non superi i 30 giorni.
5. La superficie dell'unità immobiliare locata è calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una *tolleranza del 10 per cento in più od in meno*.
6. I relativi canoni di locazione sono determinati sulla base dei criteri ed elementi indicati nel presente Accordo e sono definiti dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione.
7. Nel caso di unità abitative completamente arredate, con mobilio efficiente e non degradato, è facoltà delle parti contraenti di aumentare il canone sino alla misura del 30% rispetto ai valori determinati nelle fasce, minimo e massimo. L'incremento del canone non può superare il 15% dei valori indicati nel presente Accordo, nel caso di arredo con mobilio parziale.
8. Tutti gli aumenti di cui al presente *titolo* sono cumulabili ed afferiscono ai valori minimi e ai valori massimi.
9. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
 - Le **ESIGENZE PARTICOLARI DEL LOCATORE**, in presenza delle quali è possibile stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:
 - quando il locatore ha l'esigenza di adibire l'immobile, entro 18 mesi, ad abitazione propria o dei figli, o dei genitori, per uno dei seguenti motivi:
 - o trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - o cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
 - o matrimonio dei figli;
 - o rientro dall'estero;
 - o ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

- intenzione del locatore - persona giuridica, società od ente pubblico, o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, di destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offrire al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intende eseguire sopraelevazioni a norma di legge e, per eseguirle, sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
- volontà del locatore di vendere l'immobile a terzi allorché egli non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo, oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione;
- in casi, motivati e documentati in contratto, di separazione o divorzio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Le **ESIGENZE PARTICOLARI DEL CONDUTTORE**, in presenza delle quali è possibile stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- 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;
 - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
 - necessità di cura o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza;
 - acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - ristrutturazione od esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la casa di abitazione del conduttore;
 - campagna elettorale;
 - necessità documentabile legata a separazione o divorzio;
 - qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo, data prefissata ed espressamente indicata in contratto.
- 10. Per la stipula dei contratti transitori di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle esigenze indicate in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
- 11. In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali, che intendano stipulare un contratto di natura transitoria motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

TITOLO C)
CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI
 (art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017)

1. Per quanto rileva nel presente *Titolo*, l'Accordo territoriale si applica ai Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e dalla legge 21 dicembre 1999, n. 508, nonché nei Comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti - in un comune diverso da quello di residenza.
2. I contratti transitori per studenti universitari hanno *durata da sei mesi a tre anni*, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.
3. La superficie dell'unità immobiliare locata è calcolata dalle parti contraenti secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una *tolleranza del 10 per cento in più od in meno*.
4. I relativi canoni di locazione sono determinati sulla base dei criteri ed elementi indicati nel presente Accordo e sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione.
5. Nel caso di unità abitative completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, è facoltà delle parti contraenti di aumentare il canone sino alla misura del 30% rispetto ai valori determinati nelle fasce, minimo e massimo. L'incremento del canone non può superare il 15% dei valori indicati nel presente Accordo, nel caso di arredo con mobilio parziale.
6. Il canone contrattuale è aggiornato annualmente nella *misura del 75%* della variazione istat.
7. In caso di recesso da parte di uno, o di più conduttori firmatari, è ammesso il subentro di altri studenti nel rapporto di locazione. Il subentro deve essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziale/i e del conduttore subentrante, il quale deve dichiarare di accettare solidalmente ed integralmente i patti contrattuali. Il subentro è subordinato al consenso del locatore. Ove il consenso non sia stato espresso entro 20 giorni dalla ricezione della comunicazione, dovrà intendersi positivamente accordato.

TITOLO D)

ATTESTAZIONE DELLE ORGANIZZAZIONI FIRMATARIE

1. L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori, firmataria del presente Accordo, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 6 (Attestazione, Opzione 1).
2. L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, firmatarie del presente Accordo, tramite elaborazione e consegna del modello allegato 7 (Attestazione, Opzione 2).

TITOLO E)
CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE
E ACCORDO INTEGRATIVO

1. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.
2. La misura massima è ridotta almeno del 10% rispetto ai valori massimi allegati al presente Accordo territoriale.
3. Con riguardo agli oneri accessori è da applicare quanto previsto nell'art. 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO F)
ONERI ACCESSORI

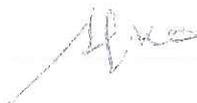
Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, individuata come Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO G)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E
CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6, D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 8 (Modello di richiesta) del presente Accordo e l'altra parte può aderire utilizzando il modello allegato 9 del medesimo Accordo Territoriale.

TITOLO H)
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre. Ciascuna Organizzazione può procedere di propria iniziativa alla convocazione di nuovi incontri, anche prima della scadenza del triennio, per introdurre modifiche ed integrazioni. Il presente Accordo resta comunque in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.



DISPOSIZIONI GENERALI

Tipi di contratto

I tipi di contratto sono quelli allegati al D.M. 16 gennaio 2017.

Aggiornamento fasce di oscillazione

Per i contratti stipulati dal terzo anno dall'entrata in vigore del presente Accordo, i limiti minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni sono incrementati applicando in misura piena le variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dalla data di sottoscrizione dell'Accordo territoriale al mese precedente alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Contenimento dei canoni

Il valore massimo stabilito nelle fasce di oscillazione non potrà mai applicarsi in riferimento ad unità abitative che catastalmente non abbiano le caratteristiche minime di A/3. Conseguentemente, per le case popolari (A/4) ed ultrapopolari (A/5), il massimo non potrà essere superiore a 2/3 del tetto individuato per ciascuna fascia, anche nella ipotesi in cui l'immobile dovesse essere dotato del numero di "accessori" sufficiente – secondo l'Accordo Territoriale – per l'applicazione del valore massimo.

Il presente Accordo, in ottemperanza all'art. 7, comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, verrà depositato, a cura dell'A.S.P.E. (Confedilizia), presso ogni Comune e presso la Regione Sicilia, anche tramite raccomandata a.r.. Le spese saranno divise tra le Organizzazioni stipulanti.

Allegati:

1. Mappa di Siracusa con individuazione delle zone
2. Legenda mappa di Siracusa
3. Tabella fasce di oscillazione città di Siracusa
4. Tabella fasce di oscillazione frazioni e zone costiere di Siracusa
5. Tabella fasce di oscillazione altri comuni del siracusano
6. Attestazione singola Organizzazione
7. Attestazione bilaterale
8. Richiesta di avvio della procedura di negoziazione e conciliazione
9. Dichiarazione di adesione a procedura di negoziazione e conciliazione

Letto, confermato e sottoscritto in data 9 dicembre 2017.

Confedilizia: *Roberto Spedal*

Sunia: *[Signature]*

Uniat:  *[Signature]*
Unione Nazionale Istituzioni di Credito Cooperativo
Sportello di Siracusa

A questo Accordo, successivamente alla stipula, aderiscono le seguenti organizzazioni:

..... in data a mezzo di

..... in data a mezzo di

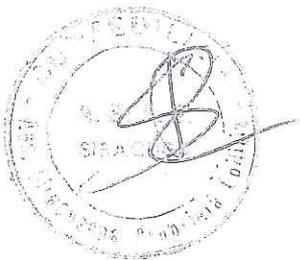
LEGENDA

L'area A è delimitata da linea di colore verde.

L'area B è delimitata da linea di colore rosa.

L'area C non è delimitata da alcuna linea colorata perché deve intendersi tutta quella esterna alle due aree A e B individuate come sopra.

Le unità abitative poste in edifici condominiali prospicienti linee di demarcazione tra un'area e un'altra, assumono i valori dell'area di maggior pregio. Le prospicenze, anche per gli effetti interpretativi della presente legenda, non vengono meno sia in difetto di aperture guardanti la pubblica via, sia se l'ingresso dell'immobile sia ubicato in una traversa posta al di fuori di una linea di demarcazione di aree.

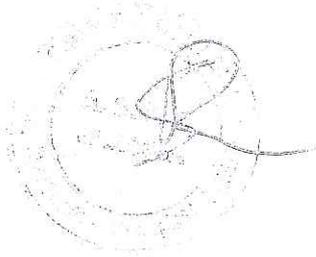


[Handwritten signature]

SIRACUSA

ZONA A		ZONA B		ZONA C	
Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
02,90	05,90	02,60	04,90	02,00	04,10

N.B.: I VALORI SOPRA INDICATI SI RIFERISCONO AL METRO QUADRATO



F. Speselelle

ZONA PERIFERICA E COSTIERA

(a titolo puramente esemplificativo: Belvedere, Cassibile, Isola, Murro di Porco, Plemmirio, Costa Bianca, Terrauzza, Milocca, Fanusa, Costa del Sole, Arenella, Asparano, Li Greci, Ognina, Porcini, Cuba, Fontane Bianche)

UNICA ZONA OMOGENEA

MIN.	MAX
2,00	6,20

N.B.: I VALORI SOPRA INDICATI SI RIFERISCONO AL METRO QUADRATO



A large, handwritten signature in dark ink, appearing to be "F. P. S.".

ALL. 5

COMUNE	UNICA ZONA OMOGENEA	
	MINIMO	MASSIMO
AUGUSTA	3,10	5,50
AVOLA	2,70	5,00
BUCCHERI	1,70	4,60
BUSCEMI	1,70	4,00
CANICATTINI BAGNI	2,00	4,20
CARLENTINI	2,70	5,50
CASSARO	1,70	3,80
FLORIDIA	2,00	4,50
FERLA	1,70	3,80
FRANCOFONTE	2,50	5,00
LENTINI	2,70	5,50
MELILLI	2,10	4,60
NOTO	2,10	5,60
PACHINO	2,00	4,60
PALAZZOLO ACREIDE	2,00	4,60
PORTOPALO	2,00	4,60
PRIOLO GARGALLO	2,00	4,60
ROSOLINI	2,10	4,60
SOLARINO	2,00	4,50
SORTINO	2,00	4,00

N.B.: I VALORI SOPRA INDICATI SI RIFERISCONO AL METRO QUADRATO

Ufficio Provinciale di Siracusa