

## ACCORDO TERRITORIALE PER LE LOCAZIONI NEL COMUNE DI TARANTO

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma3 della Legge 431/98 ed in attuazione del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.59 del 11/04/2003.

Le associazioni degli inquilini:

SUNIA - Avv. Donato Pascarella

SICET CISL - Raffaele Biazzo

UNIAT-UIL - Avv. Edgardo de Belvis

e le associazioni della proprietà edilizia:

ASPPI - Avv. Federica Santacroce

CONFEDILIZIA - Avv. Massimo De Filippis

FEDERPROPRIETA' - Avv. Roberto Prete

UPPI - Avv. Ciro Parisi

alla presenza degli Assessori del Comune di Taranto membri dell'Ufficio Consortile per le Politiche Abitative nonché dell'Assessore al Diritto allo Studio, convengono e stipulano il seguente accordo:

### 1- AREE OMOGENEE

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Taranto. Il territorio è stato suddiviso in 9 microzone omogenee così come previsto dall'art.3 comma 154 e 155 della legge 23/12/96 n.662 e tenuto conto delle delimitazioni delle microzone censuarie individuate dall'Ufficio del Territorio di Taranto ai sensi del DPR 138/98.

Le nove aree omogenee sono:

- a) Paolo VI
- b) Tamburi-Croce
- c) Lido Azzurro
- d) Isola-Porta Napoli
- e) San Vito-Lama-Carelli
- f) Talsano-San Donato

The block contains seven handwritten signatures in black ink. The first signature is a large, stylized cursive signature. The second is a smaller, more compact signature. The third is a signature with a long horizontal stroke extending to the right. The fourth is a signature with a large loop. The fifth is a signature with a long horizontal stroke. The sixth is a signature with a long horizontal stroke and a small mark below it. The seventh is a signature with a long horizontal stroke.

- g) **Salinella**
- h) **Borgo** confini ( c.so Due Mari- via Roma- Lungomare V.Emanuele III - V.le Virgilio angolo via Leonida- via Leonida- via Pitagora )
- i) **Italia-Montegranaro; Solito-Corvisea; Tre Carrare-Battisti.**

I confini s'intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade, salvo diverse indicazioni.

Resta inteso che , ove i singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone, si considera l'intero edificio incluso nella zona di maggiore valore.

## 2- DURATA CONTRATTI

I contratti di locazione avranno la durata minima di anni tre e si rinnoveranno automaticamente di ulteriori due anni, come per legge, in assenza di disdetta. I canoni di locazione relativi ai contratti di durata superiore ai tre anni, potranno essere incrementati nella misura massima per l'intera durata contrattuale, secondo le percentuali di seguito riportate:

- del 5% per i contratti con durata di anni 4;
- del 7% per i contratti con durata di anni 5;
- del 8% per i contratti con durata di 6 e piu' anni.

Le parti potranno stabilire, per periodi superiori ai tre anni, una maggiorazione del canone anche inferiore alle percentuali suindicate.

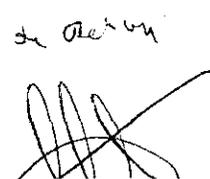
L'aumento nella misura di cui sopra sarà mantenuto anche per il periodo di proroga biennale.

Gli aggiornamenti ISTAT non saranno applicati nel periodo dal quarto al sesto anno. Dal settimo anno al canone potranno essere applicati soltanto gli aumenti ISTAT nella misura del 75%

Per la stipula dei contratti dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'allegato A della L. n. 431/98 (art. 2, comma 3).

Per la stipula dei contratti di natura transitoria dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'allegato C della L. n. 431/98 (art. 5, comma 1).

Per la stipula dei contratti di natura transitoria per studenti universitari dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'allegato F della L. n. 431/98 (art. 5, comma 2).



### 3- CONTRATTI AD USO TRANSITORIO

L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare la natura del contratto viene individuata nel seguente modo:

Quando il proprietario ha necessità di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per i motivi di

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio;
- matrimonio dei figli;
- motivi di salute;
- rientro da altro comune o dall'estero;
- cessazione del rapporto di lavoro (già nota al momento della stipula della locazione) che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- attesa di autorizzazioni per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- altra eventuale esigenza specifica del locatore potrà essere valutata, a soli fini consultivi, previo pronunciamento della Commissione di Conciliazione di cui al presente accordo.

Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- motivi di salute;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica, acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrato con un atto preliminare regolarmente registrato o da dichiarazione dell'ente proprietario;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi, adeguatamente comprovata;
- sfratto e risorse economiche non adeguate.

In quest'ultimo caso il contratto dovrà essere adempiuto, ovvero garantito dal Comune di Taranto, che si impegna con la sottoscrizione del presente accordo, con modalità da concordare in successivo protocollo di impegno.



- iscrizione a corsi di studio o formazione professionale di durata certa e documentabile;

- uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa , nello stesso comune.

Il locatore ed il conduttore che abbiano necessità di stipulare un contratto transitorio debbono provare la transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto e ciò anche avvalendosi di dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio e/o autocertificazioni.

I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art.2, comma 1, della legge 9/12/98 , n.431 in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6 del decreto ministeriale 30 dicembre 2002 ( G.U. n. 59 dell'11 aprile 2003 ), ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno, previo accordo delle parti.

Le parti, in materia di oneri accessori, faranno riferimento alla tabella del capitolo 11 del presente accordo. Resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e agli usi locali.

#### \*4- LA COMMISSIONE CONCILIATIVA

Ciascuna parte potrà richiedere, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di locazione, nonché in ordine all' esatta applicazione dell' Accordo Territoriale , che si pronunci la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale composta dalle associazioni sindacali depositarie del presente accordo. La Commissione dovrà decidere non oltre venti giorni dalla ricezione della richiesta.

E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di Conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente accordo.

In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina , nel termine di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

Le parti stipulanti adotteranno in separata sede il regolamento sul funzionamento della precitata Commissione e/o Centro di Conciliazione.

Con la sottoscrizione del presente accordo, l'Amministrazione Comunale si impegna a ridurre l'ICI sin dal 01/01/2009 per i locatori che aderiranno al presente accordo.

Il Comune di Taranto applicherà le agevolazioni fiscali ICI previa presentazione da parte dell'interessato di attestazione di conformità del contratto alle condizioni di cui



al presente accordo rilasciata da almeno due associazioni sindacali (una della proprietà e una degli inquilini) depositarie dello stesso attraverso l'attività di verifica della Commissione di Conciliazione.

La precitata attestazione verrà rilasciata sulla base delle dichiarazioni rese dalle parti nel contratto.

Le parti contraenti restano uniche responsabili della veridicità delle dichiarazioni rese nel testo contrattuale.

I contratti di cui al presente accordo saranno sottoscritti dalle associazioni della proprietà e dell'inquilinato a richiesta delle parti contraenti.

## 5- METODO DI CALCOLO E DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone di locazione viene stabilito in Euro per metro quadro(mq.) mensile minimo - massimo per ogni fascia.

I livelli minimi e massimi delle fasce di cui al presente accordo non subiranno alcuna variazione per tutta la durata dell'accordo medesimo, salvo aggiornamento Istat nella misura del 75% del dato e fatta eccezione per l'ipotesi di variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile locato.

Il canone sarà determinato in base a:

- ubicazione (area omogenea);
- numero dei parametri di cui all'art. 6 del presente accordo;
- condizioni generali dello stabile e dell'alloggio di cui all'art. 8 del presente accordo;
- superficie convenzionale dell'alloggio di cui all'art. 7 del presente accordo.

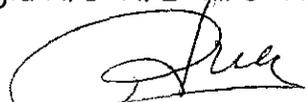
Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui viene ridefinito.

## 6- PARAMETRI

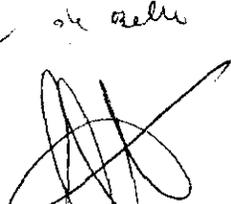
La combinazione tra la locazione e la composizione in numero di vani dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisandosi che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario):

1) Tipologia A/1 - A/2 - A/3 - A/7 - A/8 - A/9



5



- 2) Autorimessa singola o posto auto
- 3) Ascensore dal terzo piano
- 4) Riscaldamento autonomo o centralizzato
- 5) Porta blindata o cancello e doppi vetri
- 6) Condizionamento
- 7) Area verde condominiale o esclusiva
- 8) Doppi servizi
- 9) Impianto citofonico
- 10) Cantina
- 11) Balcone o terrazza
- 12) Costruzione post 1990
- 13) Allacciamento gas metano
- 14) Autoclave
- 15) Portierato
- 16) Attico
- 17) Assenza di barriere architettoniche
- 18) Antenna TV
- 19) Impianto antincendio condominiale
- 20) Impianti a norma
- 21) Impianto di allarme
- 22) Cassetta di sicurezza o cassaforte

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

- FASCIA A: quando sono presenti fino a 5 parametri;  
 FASCIA B: quando sono presenti da 6 a 8 parametri;  
 FASCIA C: quando sono presenti oltre 9 parametri.

In ciascuna area omogenea possono essere individuati stabili in condizione di degrado o di pregio a seconda della presenza di un numero di parametri inferiore a quello della fascia minima o superiore a quello della fascia massima.

Nel caso di stabile in condizione di degrado i valori della fascia A corrispondenti alla zona omogenea di appartenenza saranno ridotti del 5% .

Nel caso di stabile in condizione di pregio i valori della fascia C corrispondenti alla zona omogenea di appartenenza saranno aumentati del 5% .

## 7- SUPERFICIE DELL' ALLOGGIO

La superficie convenzionale dell'immobile viene determinata ai sensi della legge n. 392/78.



6



di avere




Al fine del calcolo della superficie convenzionale è consentita una tolleranza del 7% in più o in meno.

- Agli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai mq. 130 sulla eccedenza si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da riconoscere;
- Agli appartamenti con superficie convenzionale inferiore ai mq. 50, si applica un aumento del 10% sul valore della fascia da riconoscere.

## 8- CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE E DELL'ALLOGGIO

Uno stabile s'intende in buone condizioni quando ha le seguenti caratteristiche:

- il portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura da ciascuna unità immobiliare;
- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza evidenti sconnessioni;
- rivestimento pareti androne e vano scale senza distacchi di intonaci;
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi con evidenti sconnessioni;
- presenza di ringhiere stabili;
- finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua;
- funzionalità delle porte di accesso ai locali condominiali ( vano ascensore, autoclave, sala riunioni, etc.);
- facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco;
- assenza di barriere architettoniche;
- impianti conformi alle normative vigenti.

Un alloggio s'intende in buone condizioni quando ha le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnessioni;
- rivestimenti vano cucina e bagno senza distacchi e / o mancanza;
- infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura e di apertura funzionanti;
- infissi esterni corredati da avvolgibili o da altri dispositivi di oscuramento funzionanti;
- impianto di adduzione e di scarico acqua funzionante;
- impianti igienici presenti nell'appartamento.



## 9- DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

L'arredo dell'alloggio deve essere funzionale ed in ottimo stato.

L'immobile totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:

### Cucina

A) Vano con cucina funzionale che deve comprendere:

A1) forno a gas a rete o elettrico; A2) lavello; A3) frigorifero; A4) lavatrice; A5) tavolo con minimo quattro sedie; A6) stoviglie complete (piatti piani e fondi, forchette, cucchiari, bicchieri, coltelli, cucchiaini, pentole).

### Camera da letto

B) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

B1) letto con rete e materassi; B2) un comodino con luce per posto; B3) armadio e/o guardaroba con due o tre ante; B4) cassetiera; B5) sedia.

### Soggiorno/Pranzo

C) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

C1) poltrona e/o divano; C2) tavolo con sedie; C3) credenza.

### Bagno

D) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

D1) sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia); D2) accessori completi (mobile porta oggetti, specchio, porta asciugamano e porta sapone);

### Ingresso

E) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

E1) mobile porta oggetti e documenti; E2) appendi abiti.

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

Un immobile s' intende parzialmente arredato quando è dotato di parte degli arredi innanzi indicati, tranne quelli del vano cucina, della camera da letto e del bagno che devono essere sempre presenti.

Gli immobili che verranno locati agli studenti universitari dovranno essere muniti di scrivania in ogni camera da letto



## 10- CONDIZIONI PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto.

Le percentuali sotto indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

### a) Appartamento di pregio.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A, L.431/98, nonché per quelli compresi nella cat. A/7, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori, minimo e massimo, un aumento del 8% a valere per l'intera durata contrattuale.

### b) Appartamento arredato o parzialmente arredato

Ove sia locato un appartamento ammobiliato, a cura e spese della parte locatrice, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori, minimo e massimo, un aumento fino al 30% a valere per l'intera durata contrattuale.

Nel caso di appartamento parzialmente arredato tale aumento sarà fino al 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

## 11-RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

La ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore avverrà secondo la tabella ministeriale. Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392 / 78 e agli usi locali.

## 12-CONTRATTO DI NATURA TRANSITORIA PER STUDENTI UNIVERSITARI

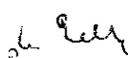
Il contratto avrà una durata compresa tra i sei mesi ed i tre anni.

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore.

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. I conduttori hanno la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal



9

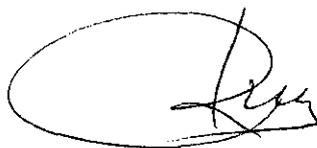
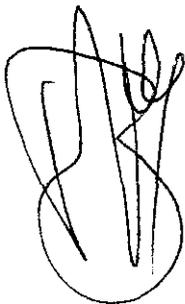


contratto, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche singolarmente ed in tal caso, dal mese dell'avvenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. In caso di recesso di uno dei conduttori, previo consenso scritto del proprietario, nel rapporto in essere potrà subentrare altro studente universitario.

I canoni sono diminuiti o aumentati in relazione alla durata contrattuale e come di seguito riportato :

#### MAGGIORAZIONE PER CONTRATTO AD USO UNIVERSITARIO

- durata da 6 mesi a 7 mesi e 29 giorni.....riduzione del 5%
- durata da 8 mesi a 23 mesi e 29 giorni..... incremento del 15%
- durata da 24 mesi a 36 mesi.....incremento del 25%



Le Rep



Allegato n.1 (VALORI AREE OMOGENEE)

OMOGENEA	Fascia A	Fascia B	Fascia C
o VI	val. min. €/mq 1,9 val. max €/mq 2,4	val. min. €/mq 2,5 val. max €/mq 3,5	val. min. €/mq 3,6 val. max €/mq 4,5
huri	val. min. €/mq 2,3 val. max €/mq 2,6	val. min. €/mq 2,7 val. max €/mq 3,2	val. min. €/mq 3,3 val. max €/mq 3,8
Azzurro	Val. min. €/mq 2,0 val. max €/mq 2,5	val. min. €/mq 2,6 val. max €/mq 3,2	val. min. €/mq 3,3 val. max €/mq 3,8
- Porta Napoli	val. min. €/mq 1,4 val. max €/mq 1,9	val. min. €/mq 2,0 val. max €/mq 2,9	val. min. €/mq 3,0 val. max €/mq 3,5
Vito - Lama - Carelli	val. min. €/mq 2,0 val. max €/mq 2,5	val. min. €/mq 2,6 val. max €/mq 4,1	val. min. €/mq 4,2 val. max €/mq 6,0
ano - San Donato	val. min. €/mq 2,0 val. max €/mq 2,6	val. min. €/mq 2,7 val. max €/mq 4,1	val. min. €/mq 4,2 val. max €/mq 6,0
nella	val. min. €/mq 2,0 val. max €/mq 2,5	val. min. €/mq 2,6 val. max €/mq 4,2	val. min. €/mq 4,3 val. max €/mq 5,8
go	val. min. €/mq 2,3 val. max €/mq 3,0	val. min. €/mq 3,1 val. max €/mq 4,8	val. min. €/mq 4,9 val. max €/mq 7,0
Montegrano	val. min. €/mq 2,4 val. max €/mq 3,1	val. min. €/mq 3,2 val. max €/mq 4,4	val. min. €/mq 4,5 val. max €/mq 6,2
o Corvisea	val. min. €/mq 2,3 val. max €/mq 3,0	val. min. €/mq 3,1 val. max €/mq 4,2	val. min. €/mq 4,3 val. max €/mq 5,5
Carrare Battisti	val. min. €/mq 2,2 val. max €/mq 2,9	val. min. €/mq 3,0 val. max €/mq 4,0	val. min. €/mq 4,1 val. max €/mq 5,0

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some of which appear to be 'di Rete'.

Letto, confermato e sottoscritto :

Taranto, 08-12-2008

A.S.P.P.I.

Federico Ferrara

CONFEDILIZIA

Antonio Gelli

FEDERPROPRIETA'

Roberto...

U.P.P.I.

Enrico...

SICET

Roberto...

SUNIA

Luigi...

UNIAT

Enrico...

COMUNE di TARANTO

Stefano...

RAAPPRESENTANTE

U.D.U.

Alberto...

N.B. \* L'impegno del Comune ad abbattere il tetto massimo dell'ICI, di cui al punto 4 del presente accordo, sarà manifestato al Ministero degli Interni che ha il controllo per legge dei Comuni dissestati, a cui verrà richiesta l'autorizzazione a derogare rispetto alla normativa vigente sul dissesto, attualmente ostantiva.

COMUNE di TARANTO

Stefano Tufano

[Signature]

Raffaele

[Signature]

[Signature]

[Signature]