



ACCORDO TERRITORIALE
PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI
(ai sensi dell'art. 2 della legge 431/1998)
nel Comune di Terranuova Bracciolini

Depositato presso il Comune di Terranuova Bracciolini agli Atti della Segreteria (prot.0004053/31.03.2016)

VISTO CHE con l'approvazione della legge 431 del 9 dicembre 1998 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo" sono stati introdotti alcuni elementi innovativi nella regolamentazione della locazione abitativa, quali canoni liberi ed i canoni concordati, il fondo sociale per gli affitti e gli sgravi fiscali quale forma di incentivazione alla conclusione di contratti a canoni concordati;

CHE il suddetto tipo di canone "concordato" (per effetto delle Disposizioni del C.I.P.E. di seguito riportate), era inizialmente circoscritto ai soli Comuni ad "alta densità abitativa": Deliberazione C.I.P.E. del 30 maggio 1985 pubblicato nella G.U. n. 143 del 19/05/85; Deliberazione C.I.P.E. del 8 aprile 1987, n. 152 pubblicato nella G.U. n. 93 del 22/04/1987; Deliberazione C.I.P.E. del 13 Novembre 2003, n. 87 pubblicato nella G.U. n. 40 del 18/02/2004;

CHE però, il D.L. 28 marzo 2014, n. 47 "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015", convertito in Legge 23 maggio 2014, n. 80 (pubblicata in G.U. 27/05/2014, n. 121), all'art. 9 comma 2, estende la possibilità di applicare la tipologia di contratto concordato anche a quei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni, precedenti l'entrata in vigore la legge di conversione del Decreto medesimo, lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi di cui all'art. 2 comma 1, lett. c), della L. 24/02/1992, n. 225;

CHE il Comune di Terranuova Bracciolini, rientra nella fattispecie prevista dalla normativa sopra riportata in quanto colpito nei giorni 20, 21 e 24 ottobre 2013, da eventi calamitosi (piogge insistenti e di eccezionale portata) che hanno provocato gravi danni alle infrastrutture ed al Territorio) e per i quali sono stati emessi i seguenti Atti Statali, Regionale e degli Organi di Protezione Civile di riconoscimento dello Stato di emergenza e calamità Naturale: Atti statali: O.C.D.P.C. n. 211 del 15/12/2014 (in G.U. n. 297 del 23/12/2014) - D.C.M. del 23/10/2014 (in G.U. 253 del 30.10.2014 rif. 14A08374) - O.D.P.C. n. 134 del 26/11/2013: Nomina del commissario delegato e piano degli interventi - O.C.D.P.C. n. 211 del 15/12/2014 (in G.U. n. 297 del 23/12/2014) - **Atti Regionali:** Delibera di Giunta Regionale n. 1047 del 9/12/2013; DPGR 162/2013 e DGRT 871/2013 - D.P.G.R. 169/2013, 170/2013 e D.G.R.T. 894/2013: integrazione comuni danneggiati - D.G.R.T. n. 894 del 29-10-2013 e D.P.G.R. 170 del 25/10/2013: *Eventi meteorologici del 24 ottobre 2013. Approvazione elenco comuni colpiti dagli eventi del 20, 21 e 24 ottobre 2013.*
Provvedimenti del Commissario Straordinario Protezione Civile: Ordinanza n. 20 del 28 maggio 2014 - Ordinanza n. 30 del 18 dicembre 2013 - OCDPC n. 134 del 26 novembre 2013 ("Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche verificatesi nei giorni 20, 21 e 24 ottobre 2013 nel territorio della regione Toscana". Approvazione Piano degli interventi) - OCDPC n. 134/2013 (Eventi calamitosi ottobre 2013. Approvazione "Rimodulazione del Piano degli interventi urgenti").

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

CON IL PRESENTE ACCORDO, 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

SUNIA
SINDACATO NAZIONALE UNITARIO
INQUILINI E ASSEGNATARI
Via Monte Celvino, 24 - 52100 AREZZO
Tel. 0575324072 Fax 0575300200

specificità del mercato abitativo nell'area terranuovese 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 della L. 431/1998, art. 2, comma 3, 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.

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 2016/2019 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 di legge (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.

SUNIA
SINDACATO NAZIONALE UNITARIO
INQUILINI E ASSEGNATARI
Via Monte Corvino, 24 - 52100 AREZZO
Cod. Fisc. 92000490513

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 Terranuova Bracciolini in questi ultimi anni, concordano di indicare 3 zone omogenee come di seguito identificate:

Zona A : - Capoluogo;

Zona B : - I "centro abitati della Frazioni"

Zona C : - Le altre zone rurali e collinare esterne ai precedenti "punti A e B"

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:

CLASSIFICAZIONE IMMOBILI	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 (**)

SUNIA
SINDACATO NAZIONALE UNITARIO
INQUILINI E ASSEGNATARI
Via Matte-Cervino-24-52108 AREZZO
Cod. Fisc. 92000490513

CONFEDILIZIA A.P.E.
Via F. Crispi. 54
52100 AREZZO
Tel. 0575324072 Fax 0575300200

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

1. In caso di unità immobiliari parzialmente arredate, il canone può essere incrementato fino ad un massimo del 5%. Per unità immobiliare completamente arredate il canone può essere incrementato sino al 10%.
2. Qualora la certificazione energetica ricada nelle fasce fino alla classe "E" il canone può essere incrementato fino ad un ulteriore 5%.

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 alla misura di legge 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 lo Schema di Contratto di cui all'Allegato A, 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 in caso di controversie

1. Nel caso di controversie (anche in ordine alla esatta applicazione del presente accordo territoriale o in relazione al canone), è prevista la possibilità "per ciascuna parte" di adire ad 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.
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.

Terranuova Bracciolini, 31 marzo 2016

SUNIA
SINDACATO NAZIONALE UNITARIO
INQUILINI E ASSEGNATARI
Via Monte Cervino, 24 - 52100 AREZZO
Cod. Fisc. 92000490819

CONFEDILIZIA A.P.E.
Via F. Guispi, 54
52100 AREZZO
Tel. 0575324872 Fax 0575300200

Le Associazioni firmatarie

Per le Organizzazioni della proprietà

Confedilizia - Avv. Sabina Rossi Palazzeschi

CONFEDILIZIA A.P.E.

Via F. Crispi, 54
52100 AREZZO
Tel. 0575324072 Fax 0575300200

Per le Organizzazioni degli inquilini

S.I.C.E.T. - Sig. Francesco Carsughi

S. I. C. E. T.
Sindacato Inquilini Case e Territorio
Viale Michelangelo, 116 - AREZZO

S.U.N.I.A. - Sig. Fabio Buricchi

SUNIA
SINDACATO NAZIONALE UNITARIO
INQUILINI E ASSEGNATARI
Via Monte Cervino, 24 - 52100 AREZZO
Cod. Fisc. 92000490513