

# COMUNE DI ENNA

## ACCORDO TERRITORIALE

**IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N° 431,  
DEL DECRETO 30 DICEMBRE 2002 E DEL 14 LUGLIO 2004 DEL  
MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE DI CONCERTO CON IL  
MINISTRO DELL'ECONOMIA E FINANZE**

Fra le seguenti Associazioni:

**U.P.P.I.** *Unione Piccoli Proprietari Immobiliari* Organizzazione Provinciale in persona del legale rappresentante Presidente SCAVUZZO Luigi;

**S.U.N.I.A.** *Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari* in persona del legale rappresentante Segretario Provinciale D'ALIA Giovanna;

**S.I.C.E.T.** *Sindacato Inquilini Casa e Territorio* in persona del legale rappresentante Segretario Provinciale ASSENNATO Angelo;

**U.N.I.A.T.** *Sindacato Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio* in persona del legale rappresentante Segretario Provinciale LA ROSA Mario;

**A.N.I.A.** Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari in persona del legale rappresentante BRUNETTO Vito

Si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1** L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del comune Capoluogo di Enna.

**Art. 2** Il territorio del comune di Enna, tenuto presente quanto disposto dall'art 1 c.2 del D.M. Del 30. 12.2002 , viene suddiviso in aree omogenee.

Si assumono quali aree omogenee quelle di cui agli allegati cartografici richiamati dalla delibera del consiglio comunale di Enna n. 322 del 06/11/1978 ( allegato A) laddove sono identificate le seguenti zone:

- A agricola = zona agricola;
- B edificata periferica = zona periferica;
- C tra periferica e centro storico = zona centrale;
- D di pregio particolare = zona di particolare pregio;
- E centro storico = zona centrale;
- F di degrado = zona di particolare degrado

**Art. 3** Considerato che le suddette zone non tengono conto delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche avvenute dal 1978 ad oggi – nelle more della definizione delle micro zone del territorio comunale ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – le zone sono così ulteriormente specificate, fermo restando l'art. 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ( ambito di applicazione)

- 1 - all'interno della zona A (zona agricola) si considerano ricadenti in zona edificata periferica (zona B) tutti i contratti di locazione degli immobili edificati a seguito:

- a) di localizzazione aree ai sensi dell'art. 51 legge 22.10.1971, n. 865;
- b) di locazione aree per l' edilizia economica popolare;
- c) di varianti al P.R.G.

2. Si considera zona di particolare pregio (zona D) l'intorno nel raggio di due chilometri con epicentro la Cittadella Universitaria.

**Art. 4** I confini tra le aree omogenee e le zone si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria dell'asse viario.

**Art. 5** Per le aree omogenee e le zone, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come **allegato B**.

**Art. 6** I valori massimi e minimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona e area dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice Istat.

**Art. 7** Il canone mensile di ogni singola unità immobiliare sarà determinato all'interno delle tre fasce di oscillazione sulla base delle dotazioni dell'immobile secondo gli elementi oggettivi di cui **l'allegato C**.

**Art. 8** Per gli immobili di cui all'art. 1 lett. a legge 434/98 e per gli alloggi completamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato **B** subiranno nei valori un aumento massimo del 20% a valere per l'intera durata contrattuale.

## **CONTRATTI AGEVOLATI (ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 30/12/2002)**

Il canone mensile di ogni singola unità immobiliare sarà determinato secondo le indicazioni di cui all'Art.7 e sarà aggiornato annualmente alla misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT; fatta salva la scelta da parte del locatore dell'utilizzo della cedolare secca quale modalità fiscale per il pagamento dell'IRPEF, in tal caso l'aumento Istat resterà sospeso per l'intera durata del contratto.

I Contratti Agevolati Art. 2 c. 3 L.431/98 non possono avere durata inferiore ai tre anni e il contratto può essere prorogato per due anni;

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (all. E1).

## **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI (ART. 5 COMMA 1 L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30/12/2002)**

Ai fini dall'art. 2 , comma 2, D.M. 30/12/02, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Enna (**allegato B**)

I contratti di tipo transitorio saranno adottati a seguito delle esigenze del locatore o del conduttore contemplate nelle seguenti fattispecie:

### **Locatore -**

1. trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
2. matrimonio;
3. matrimonio dei figli;
4. rientro dall'estero;
5. attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione, demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo.

### **Conduttore -**

1. trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
2. contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
3. assegnazione d'alloggio d'edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, attestato con compromesso;
4. trasferimento temporaneo a Palermo per motivi documentati di salute del conduttore o dei propri familiari;
5. vicinanza momentanea a parenti bisognosi purché abbia la residenza in altro alloggio della stessa città per tutta la durata del contratto transitorio

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.

I Contratti Transitori ordinari di cui all' art. 5 c. 1 Legge 431/98, non possono avere durata inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi;

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (all. **E2**)

## **CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI (ART 5, COMMI 2 E 3 , L. 431/98 E ART. 3 D.M. 30/ 12/2002)**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del comune di Enna.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono individuate per le zone del comune di Enna come da (**allegato B**). Si considerano ricadenti in zone di particolare pregio (zona D) gli immobili ubicati nel raggio di due chilometri con epicentro le sedi dell'Università Kore.

I Contratti Transitori per studenti universitari non possono avere durata inferiore a sei mesi e superiore a tre anni.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (all. **E3**)

## NORME DI CARATTERE GENERALE

La superficie dell'unità immobiliare locata, sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della Legge 27/07/1978 n° 392, con una tolleranza in più o in meno.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella di cui all'allegato **D**.

Disdetta del contratto da parte del locatore :

alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del c. 1-3 dell'Art. 2 della Legge 431/98 il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

a – quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale ,artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro secondo grado;

b – quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intende destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offre al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c- quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero idoneo nello stesso comune;

d – quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e – quando l'immobile si trova in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione 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;

f – quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g – quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare con le modalità di cui agli Artt. 38 – 39 della Legge 27/07/1978 n° 392.

Il conduttore può recedere anticipatamente dal contratto per gravi motivi così come previsto dall'Art. 27 della Legge n° 392/78.

Le parti firmatarie, di comune accordo, si impegnano ad istituire una Commissione di conciliazione e congruità del canone che sarà disciplinata da apposito regolamento. Tale Commissione fornirà a locatori e conduttori interessati un servizio di conciliazione stragiudiziale. Ogni locatore e ogni conduttore potrà rivolgersi alla Commissione, anche a mezzo della rispettiva organizzazione sindacale, con avviso mediante lettera raccomandata, al fine di sottoporre alla stessa la richiesta di un tentativo di conciliazione, che riguardi ogni tipo di vertenza relativa alla applicazione e interpretazione dell'Accordo Territoriale. Ove il tentativo di conciliazione abbia esito positivo, il verbale di conciliazione conclusivo costituirà parte integrante del contratto di locazione.

Il presente Accordo resterà in vigore fino al prossimo rinnovo, a seguito di emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta in data 06/09/2002 e potrà, previa intesa fra tutte le organizzazioni stipulanti, formare oggetto di revisione allorché vengano deliberate nuove aliquote IMU o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando si rende necessario.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

All. A zone del comune di Enna

All. B fasce di oscillazione del comune di Enna

All. C elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. D tabella per la ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore.

All. E1 tipo di contratto agevolato

All. E2 tipo di contratto transitorio ordinario

All. E3 tipo di contratto transitorio per studenti universitari

Il presente Accordo viene depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Enna a cura: dell' U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari ASSOCIAZIONE PROPRIETA' EDILIZIA Organizzazione Provinciale in persona del Presidente Luigi SCAVUZZO; del SUNIA Federazione di Enna in persona del Segretario Generale Provinciale Giovanna D'ALIA; del SICET in persona del Segretario Provinciale Angelo ASSENNATO; dell'UNIAT in persona del Segretario Provinciale Mario LA ROSA; dell'ANIA in persona del legale rappresentante Vito BRUNETTO  
mediante consegna brevi manu  
Letto confermato e sottoscritto

Enna 18 giugno 2014

dalle Organizzazioni stipulanti.

U.P.P.I. *Luigi Scavuzzo*

SUNIA CGIL *Giovanna D'Alia*

SICET CISL *Angelo Assennato*

UNIAT UIL *Mario LaRosa*

ANIA *Vito Brunetto*