

ACCORDO TERRITORIALE PER LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO
NEL COMUNE DI MARTINA FRANCA (TA)
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI DEL 30 DICEMBRE 2002 (G.U. n. 59
dell'11 aprile 2003)

Tra

le associazioni degli inquilini:

S.U.N.I.A. – Avv. Donato Pascarella

SICET – Raffaele Biazzo

UNIAT. – Avv. Edgardo de Belvis

UNIONE INQUILINI – Avv. Tiziano Olivella

ASSOCASA – Carlo Angotti

FEDERCASA – Giuseppe Semeraro

e le associazioni della proprietà edilizia:

U.P.P.I. – Avv. Ciro Parisi

FEDERPROPRIETA' – Avv. Roberto Prete

A.S.P.P.I. – Avv. Federica Santacroce

CONFEDILIZIA – Avv. Massimo De Filippis

A.P.P.C. – Rag. Saverio Colletta

Nonché con l'intervento

del Comune di Martina Franca in persona dell'Assessore Vito Pasculli e del Consigliere Comunale Tommaso Caroli

PREMESSA

L'ambito di applicazione del presente Accordo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Martina Franca (TA).

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali da inserire nell'Accordo in attuazione della Legge 431/98 che tengano conto della specificità del mercato abitativo del Comune di Martina Franca e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato degli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi e fronteggiare il disagio abitativo delle famiglie;



1



- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Martina Franca (TA) di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul Territorio ed accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali.

Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 30 dicembre 2002 si conviene e sottoscrive quanto segue.

NORME GENERALI

Oggetto

Il presente Accordo disciplina i Contatti di locazione degli immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3 e dell'art. 5, commi 1 e 2 Legge 431 del 09 dicembre 1998 e del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 Dicembre 2002.

Durata

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito di emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali o intervengono consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario su iniziativa anche di una delle parti interessate.

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

1- ZONE OMOGENEE

Il territorio amministrativo del Comune di Martina Franca è stato suddiviso in quattro zone aventi caratteristiche omogenee (per valori di mercato; dotazione infrastrutturali; trasporti pubblici; verde pubblico; servizi scolastici e sanitari; attrezzature commerciali eccetera; tipi edilizi), 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 quattro zone omogenee sono:

ZONA OMOGENEA 1 - "CENTRO STORICO".

E' quella parte del territorio comunale ricadente all'interno del perimetro delineato dalle seguenti vie:

"Via Mascagni – Via Bellini – Via Pergolesi- Via Donizetti – Via Rossini – Via Mercadante – Via Paisiello – Corso Italia – Via Valle D'Itria fino al ricongiungimento con Via Mascagni".

ZONA OMOGENEA 2 - "CENTRO".

2

E' quella parte del territorio comunale che si estende a partire dal centro storico e sino al perimetro delineato dalle seguenti vie:

"Viale Alcide De Gasperi – Via Pitagora – Via Irene del Vecchio – Via Paolotti – Via Valle D'Itria – Corso Messapia – Via Enrico Toti – Via Berardo Leone – Via Stefano Orimini – Via Sant'Eligio – Piazza Filippo D'Angiò – Parte destra di Via dello Stadio – Parte destra di Via della Sanità – Viale Domenico Carella – Via Giulio Recupero – Corso Italia – Corso dei Mille – Via delle Murge – Parte destra di Via Alberobello fino al ricongiungimento con Via Carmine".

ZONA OMOGENEA 3 - "PERIFERIA".

E' quella parte del territorio comunale che si estende a partire dal centro e sino alla zona rurale.

ZONA OMOGENEA 4 - "RURALE".

E' quella parte del territorio comunale che si estende a partire dalla periferia. Il territorio di che trattasi è suddiviso toponasticamente in 11 "Zone" (A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M) e le Vie che lo attraversano hanno da poco preso la tipologia di Strade.

I confini s'intendono tracciati sulla linea di mezzeria 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 - METODO DI CALCOLO E DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per ciascuna delle suddette zone omogenee come individuate al paragrafo 1 si conviene di determinare valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabella riepilogativa (con relative n° 3 fasce per ogni zona) che si allega come parte integrante del presente testo (ALLEGATO 1).

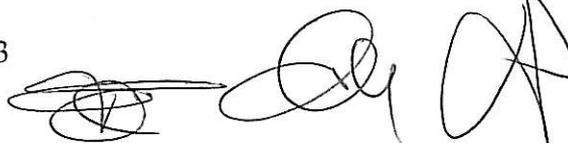
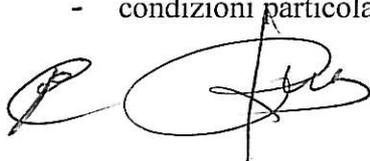
Tali valori sono stati determinati anche avuto riguardo, per quanto occorra:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità su piazza dei valori locativi;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del c.d. «secondo canale» (previsto dall'art. 2, comma 3 legge 431/98);
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

I valori 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 (zona omogenea);
- numero dei parametri di cui al paragrafo 3 del presente capitolo;
- superficie dell'alloggio di cui al paragrafo 4 del presente capitolo;
- durata del contratto di cui al paragrafo 5 del presente capitolo;
- condizioni particolari di cui al paragrafo 6 del presente capitolo;



- condizioni generali dello stabile e dell'alloggio di cui al paragrafo 7 del presente capitolo.

Qualora non sia stato adottato il Decreto Lgs. N. 23 del 14 marzo 2011 denominato "Cedolare Secca", 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 ne viene fatta richiesta dal locatore.

3 - PARAMETRI

La combinazione tra la locazione e la superficie dell'alloggio dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

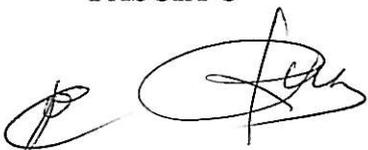
L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisandosi che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario):

- 1) Autorimessa singola o box auto o posto auto esclusivo;
- 2) Cantina;
- 3) Balcone;
- 4) Attico o terrazza esclusiva;
- 5) Area verde condominiale o esclusiva;
- 6) Ascensore;
- 7) Riscaldamento;
- 8) Porta blindata;
- 9) Doppi vetri;
- 10) Impianto di condizionamento;
- 11) Area verde esclusiva;
- 12) Doppi servizi;
- 13) Costruzione post 1995;
- 14) Antenna TV centralizzata;
- 15) Impianto Videocitofonico;
- 16) Impianto fotovoltaico condominiale od esclusivo;
- 17) Classe Energetica dalla A alla C;
- 18) Impianto antincendio condominiale;
- 19) Autoclave e/o riserva idrica;
- 20) Assenza di barriere architettoniche;
- 21) Portiere;
- 22) Impianti sportivi condominiali;
- 23) Impianto di allarme;
- 24) Cassetta di sicurezza o cassaforte;
- 25) Vasca idromassaggio.

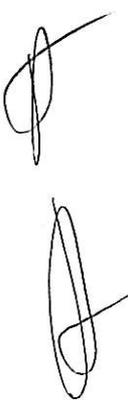
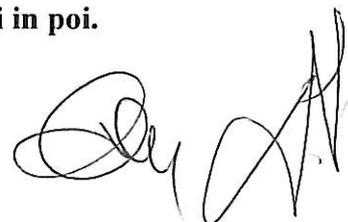
Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIA A
FASCIA B
FASCIA C

quando sono presenti fino a 6 parametri;
quando sono presenti da 7 ad 8 parametri;
quando sono presenti da 9 parametri in poi.



4 



4 - SUPERFICIE DELL' ALLOGGIO

Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere il concetto di metro quadro utile; ciò per una avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.

A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri quadri relativi alla superficie coperta dell'abitazione; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze; al 10% aree a verde.

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

Agli appartamenti con superficie superiore ai mq. 130 sulla eccedenza si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da riconoscere.

Agli appartamenti con superficie inferiore ai mq. 50, si applica un aumento del 10% sul valore della fascia da riconoscere.

5 - 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, per l'intera durata contrattuale, nella misura massima 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 più anni.

L'incremento 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.

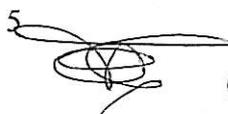
Dal settimo anno al canone potranno essere applicati soltanto gli aumenti ISTAT nella misura del 75%

6 - CONDIZIONI PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere oggetto di ulteriore variazione.

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

- a) nel caso di stabile in condizione di degrado i valori della fascia A corrispondenti alla zona omogenea di appartenenza saranno ridotti del 5% ;
- b) nel caso di stabile in condizione di pregio i valori della fascia C corrispondenti alla zona omogenea di appartenenza saranno aumentati del 5% ;



- c) 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;
- d) 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;
- e) nel caso di appartamento parzialmente arredato tale aumento sarà fino al 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

Ai fini delle variazioni del canone concordato di cui alle precedenti lettere d) ed e) si conviene quanto segue:

1. per 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) cassettera; 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);

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

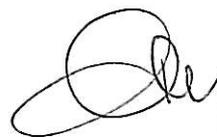
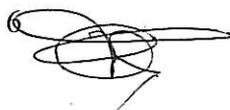
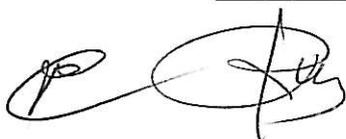
2. Un immobile s' intende **parzialmente arredato** quando è dotato di parte degli arredi innanzi indicati, tranne quelli del vano cucina, della camera da letto e del bagno che devono essere sempre presenti.

7- CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE E DELL'ALLOGGIO

Nel caso di stabile e di alloggio in buone condizioni la determinazione del canone concordato si attesterà, nell'ambito della corrispondente fascia di appartenenza, nella posizione medio/alta.

In relazione alla definizione di "buone condizioni" di cui alla precedente lettera c) si conviene che:

1. 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;

2. 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.

CAPITOLO II

1) CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA (ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30-12-2002)

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e /o dei conduttori per fattispecie di seguito individuate.

A) Esigenze del locatore:

- 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.

B) Esigenze del conduttore:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

7

- 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;
- iscrizione a corsi di studio o formazione professionale di durata certa e documentabile;
- sfratto e risorse economiche non adeguate; in quest'ultimo caso il contratto dovrà essere adempiuto, ovvero garantito dal Comune di Martina Franca, che si impegna in tal senso con la sottoscrizione del presente accordo, con modalità da concordare in successivo protocollo di intesa.
- iscrizione a corsi di studio o formazione professionale di durata certa e documentabile;
- uso seconda casa con permanenza della residenza nella casa principale, anche se nello stesso Comune.

L'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore dovrà essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto e ciò anche avvalendosi di dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio e/o autocertificazioni

Il locatore e/o il conduttore dovranno confermare il permanere della esigenza di transitorietà tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.

I contratti di cui al presente capitolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

2) CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA PER STUDENTI (ART. 5, COMMA 2, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30-12-2002)

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

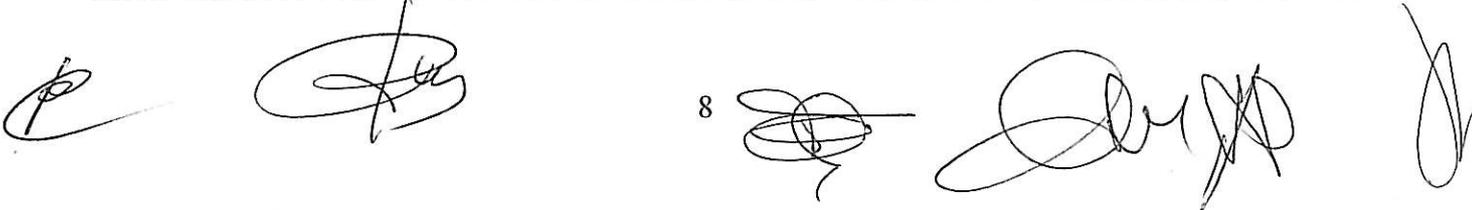
L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. I conduttori hanno la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal 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 dei contratti transitori, di qualsiasi natura, potranno essere aumentati nei valori minimi e massimi fino ad un massimo del 20 per cento, in armonia con quanto disposto dall'art. 2 del D.M. 30/12/2002 in G.U. 11/04/2003 n. 85.

CAPITOLO III ONERI ACCESSORI

Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE" concordata tra Confedilizia e SUNIA-

8



SICET-UNIAT, registrata il 30 aprile 2014 a Roma (Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3).

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.

CAPITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

1 - 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.

2 - AGEVOLAZIONI FISCALI

Con la sottoscrizione del presente accordo, l'Amministrazione Comunale di Martina Franca sin dall'approvazione del prossimo bilancio di previsione si impegna a ridurre l'IMU nella misura dello 0,15 per mille (zeroquindicimillesimi) per i locatori che aderiranno al presente accordo, *dal 2016*.

Il Comune di Martina Franca applicherà le agevolazioni fiscali IMU previa presentazione da parte dell'interessato di attestazione di conformità del contratto alle condizioni di cui al presente accordo sottoscritta e certificata da una associazione della proprietà ed una dell'inquilinato.

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.

3 - AGENZIA DELLE LOCAZIONI

Le parti firmatarie del presente Accordo si impegnano a istituire l'Agenzia delle Locazioni presso la sede dei Servizi Sociali del Comune di Martina Franca al fine di affrontare l'emergenza abitativa mediante l'incontro della domanda e dell'offerta.

L'istituzione dell'Agenzia sarà effettuata con protocollo d'intesa e disciplinare da sottoscrivere con atto separato.

Letto, confermato e sottoscritto:

Martina Franca, 17 novembre 2015

Per le associazioni degli inquilini:

S.U.N.I.A.



SICET

UNIAT

UNIONE INQUILINI

ASSOCASA

FEDERCASA



Per le associazioni della proprietà edilizia:

U.P.P.I.



FEDERPROPRIETA'



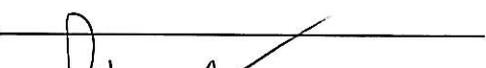
A.S.P.P.I.



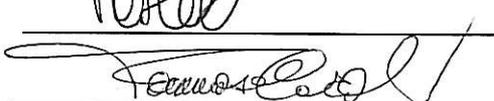
CONFEDILIZIA



A.P.P.C.



Per il Comune di Martina Franca



P