

## ACCORDO TERRITORIALE DECENTRATO

(ex art. 2, comma 3 legge 431/98)

Ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è consentito alle parti di stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, comma 1 della predetta legge, e comunque nel rispetto di quanto disposto dal comma 5 del medesimo art. 2.

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2 comma 3 della legge 431/98, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è da concordare tra le parti il canone per i singoli contratti.

A tale scopo

TRA

Le Associazioni della proprietà :

- CONFEDILIZIA – con sede in Reggio Calabria, rappresentata dal suo Presidente pro-tempore;
- UPPI (unione piccoli proprietari immobiliari) con sede in Reggio Calabria, rappresentata dal suo Presidente pro-tempore;

E

Le Associazioni dell'inquilinato:

- ANIA – con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- CONIA-APIA – con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- SICET-CISL – con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- SUNIA – Federazione regionale Calabria , in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- UNIAT – con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

:

1 ) – Criteri per la determinazione dei canoni di locazione

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 Legge 431/98 le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio del Comune di Reggio Calabria, due aree aventi

caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, tipologie edilizie, denominate:

*ZONA A - ZONE B*

**Zona A :** comprende l'ambito territoriale racchiuso tra il torrente Torbido a Nord, il torrente Sant'Agata a Sud, la circonvallazione autostradale ad Est, e la battigia del mar Ionio ad Ovest;

**Zona B :**

Tutto il restante territorio del Comune di Reggio Calabria;

All'interno delle predette aree le parti sociali individuano un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conduuttore) determinano il canone effettivo tenendo conto dei seguenti elementi, nel rispetto del valore massimo. Detti valori saranno considerati nel rispetto del valore massimo.

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'edificio;
- dotazioni tecniche;
- pertinenze dell'alloggio;
- presenza di spazi comuni;
- dotazione di mobilio.

2 ) - Con riferimento al D.P.R. 138/98, si definisce metro quadro utile:

**a)** - la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

**b)** - la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura:

- 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A;
- 25% qualora non comunicanti.

**c)** - la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

**d)** La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:

- 10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri.
- 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra.
- Per le abitazioni con superficie inferiore o pari a mq. 60 si applicherà una maggiorazione del 20% fino al limite di mq. 72-.

3 ) - Nella ZONA A il canone di locazione effettivo, è determinato dai contraenti fra un valore di € 2,80 per mq. mensile, e € 5,60 per mq. mensile.

Nella ZONA B il canone di locazione effettivo, è determinato dai contraenti fra un valore di € 2,00 per mq. mensile, e € 4,00 per mq. mensile.

Per la definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi. In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere il valore massimo individuato per ogni singola zona o microzona, fatta salva la variazione Istat, intervenuta a far data 9 dicembre 1998 fino alla firma del presente Accordo, e gli elementi variabili di cui al punto 4-..

4 ) - La determinazione del canone effettivo, ai sensi del comma 4 art. 1, D.M.L.P. del 5/3/99 pubblicato sulla G.U. del 22/3/99 terra' conto dei seguenti parametri:

A ) - TIPOLOGIA: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo all'appartamento se e' categoria A/4; un valore medio se e' categoria A/3; il valore massimo se e' categoria A/2 . Gli alloggi situati al piano terra abitabile o in stabili senza ascensore subiranno una diminuzione del 10% del canone di locazione individuato..

B ) - STATO MANUTENTIVO DELL' ALLOGGIO: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'alloggio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'alloggio necessita di manutenzione parziale ; il valore massimo se l'alloggio non necessita di alcuna manutenzione-..

C ) - STATO MANUTENTIVO DELL' EDIFICIO: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'edificio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'edificio necessita di manutenzione parziale; il valore massimo se l'edificio non necessita di alcuna manutenzione-..

D ) - DOTAZIONI TECNICHE (ascensore, riscaldamento e/o climatizzazione, dispositivi atti al superamento delle barriere architettoniche, antifurto, antiscasso, pannelli solari, predisposizione allaccio alla rete metanifera, caldaia a gas, autoclave, altre dotazioni tecniche);

nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi ; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento-.

E ) - PERTINENZE (cantina, box, terrazzo – esclusivo pro-quota, posto macchina scoperto, posto macchina coperto, etc.) : nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi ; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento.

F ) - PRESENZA DI SPAZI COMUNI (cortili condominiali, giardini condominiali, impianti sportivi, ludici);

nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi ; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento-.

Il valore a metro quadro mensile sarà determinato dalla media dei valori dei predetti elementi. \*

\* a) Per le unità abitative con Permesso di Costruire a far data 01 gennaio 2002, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15 % a valere per l'intera durata contrattuale.

\* b) Per le unità abitative di cui alla categoria catastale A/7 le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10 % a valere per l'intera durata contrattuale-.

\* c) Per le zone a forte vocazione turistica, così intendendosi le località marine di Pellaro e Bocale a Sud e le località marine di Archi, Gallico e Catona a Nord, le parti individuano le

relative misure di aumento massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nella misura del 10% per le sole abitazioni prospicienti la fascia marina litoranea.

\* I valori di cui alle lettere a, b, c non sono cumulabili tra loro.

E' consentito stabilire durate contrattuali superiori a quelle minime fissate dalla Legge, con un minimo di anni uno in aggiunta al minimo, e in questo caso le fasce di oscillazione come sopra determinate potranno subire, nei valori minimi e massimi un aumento del 10 per cento a valere per l'intera durata contrattuale-.

Eventuale dotazione mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà aumentare fino ad un massimo del 15%. In caso di arredo ed elettrodomestici dichiarati in buono stato mentre l'incremento si ridurrà al 5% per le unità immobiliari con arredamento parziale.

Per le zone di particolare degrado sia in Zona A che in Zona B, come saranno definite dall'Amministrazione Comunale di Reggio Calabria, le parti individuano le relative misure di diminuzione delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nella misura del 15%-.

5 ) - Per le compagnie assicurative, gli Enti privatizzati, i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi come sopra indicati, in base ad appositi accordi integrativi fra la Proprietà, assistita – a sua richiesta – delle organizzazioni Sindacali dei proprietari della stessa prescelta e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato firmatarie degli accordi territoriali.

Per gli Enti Previdenziali Pubblici i canoni sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nel presente accordo.

6 ) - Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 30/12/2002, la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Modello A), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'art. 8 della Legge 431/98 nonché per l'applicazione della cedolare secca al 10% nel Comune di Reggio Calabria elencato fra i Comuni di cui al D.L. 30.12.1988 n. 551, sulla base dei seguenti elementi:

- Rinnovo tacito in assenza di disdetta;
- Previsione, nel caso in cui il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta, ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a quanto previsto dalla legge;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore previo preavviso di mesi sei;
- Esclusione della sublocazione;
- Modalità di consegna dell'alloggio con verbale, o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore a tre mensilità o, in alternativa, polizza fideiussoria con Istituti convenzionati;
- Adozione della tabella degli oneri accessori di cui all'allegato G del Decreto Ministero Infrastrutture-Trasporti del 30.12.2002 ;
- Aggiornamento ISTAT al 75% in assenza di opzione per la cedolare secca;
- Previsione di una Commissione Conciliativa Stragiudiziale facoltativa ;
- Modalità di calcolo del canone di locazione da riportare sul contratto.

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, la superficie calpestabile e la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003).

#### CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE E DEI CONTRATTI TIPO, PER GLI USI TRANSITORI ( Art. 5, comma 1, L. 431/98)

1 ) - Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che essi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Il contratto deve prevedere specifica clausola che individui particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori prevedendo specifica clausola, che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore, i quali, dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata, da inviarsi avanti la scadenza, nel termine stabilito nel contratto.

Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale, oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dell'art. 2, comma 1 della legge 431/98.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita dichiarazione, da allegare al contratto.

2 ) - Il canone di locazione dei contratti transitori è definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee individuate dal presente Accordo, e può essere variato in aumento fino ad un massimo del 20%, nei casi di mobilità lavorativa.

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 30/12/2002, la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Mod C.), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei canoni determinati secondo i criteri di cui all'art. 4, comma 2 della Legge 431/98-.

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, la superficie calpestabile e la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003), nonché la modalità di calcolo del canone di locazione-.

#### CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI E I CONTRATTI TIPO PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE (Art. 5, comma 2, L. 431/98)

1 ) - Per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede, si conviene, che i contratti di locazione possano essere sottoscritti o sin dal singolo studente, o da gruppi di

studenti universitari fuori sede, o dalle Aziende per il diritto allo Studio, qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza ( da specificare nel contratto).

2 ) - I canoni di locazione, sono definiti sulla base della fasce di oscillazione per aree omogenee, stabilite negli accordi territoriali di cui al presente accordo.

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 30/12/2002, la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Mod.E) costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei canoni determinati secondo i criteri di cui all'art. 4 comma 2 della Legge 431/98-.

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, la superficie calpestabile e la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003), nonché la modalità di calcolo del canone di locazione-.

#### **LE ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA':**

- **CONFEDILIZIA** con sede in Reggio Calabria, rappresentata dal suo Presidente pro-tempore,
  
  - **UPPI** (unione piccoli proprietari immobiliari) con sede in Reggio Calabria, rappresentata dal suo Presidente pro-tempore ;
- 

#### **LE ASSOCIAZIONI DELL'INQUILINATO :**

- **ANIA** , CON SEDE IN REGGIO CALABRIA, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO-TEMPORE ;
- 

**CONIA-APIA**,CON SEDE IN REGGIO CALABRIA IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO-TEMPORE

---

**SICET-CISL**, CON SEDE IN REGGIO CALABRIA IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO-TEMPORE

---

— **SUNIA, FEDERAZIONE REGIONALE CALABRIA** IN PERSONA DEL SUO  
LEGALE RAPPRESENTANTE PRO-TEMPORE ;

---

**UNIAT**, CON SEDE IN REGGIO CALABRIA, IN PERSONA DEL SUO LEGALE  
RAPPRESENTANTE PRO-TEMPORE ;

-

**IL PRESENTE ACCORDO È SOTTOSCRITTO IN REGGIO CALABRIA  
ADDI'**

---

VISTO DEL SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI REGGIO  
CALABRIA

---