

ACCORDO LOCALE NUOVA NORMATIVA SULLE LOCAZIONI ABITATIVE

Art. 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431

Nell'anno millenovecentonovantanove, addì quattro giugno, in Rieti, presso la sede Comunale;

TRA

- **il Comune di Rieti** (c.fis. 00100700574), rappresentato dal dott. Carlo Ciccaglioni, in qualità di dirigente del Settore III Finanziario, ivi domiciliato;

E

- **Associazione Reatina della proprietà edilizia**, con sede in Rieti, via L. Mattei 30/b, tel. 0746/201204, rappresentata dal Presidente Brunello Geom. Gunnella;

- **SUNIA** Sindacato Unitario Nazionale Inquilini, con sede in Rieti via Garibaldi 174, tel. 0746/271235, rappresentato dal sig. Cipolloni Severino;

- **APE** di Rieti, con sede in Rieti – via dei Salici 67 tel. 0746/203320, affiliata alla Confedilizia di Rieti, rappresentata dal Sig. Vittorio Pitoni;

- **ASPPI** Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari, con sede in Rieti – via Salaria per Roma 6, rappresentata dal Sig. Scioli Gaetano;

- **UNIAT** c/o UIL, con sede in Rieti viale Matteucci 32, rappresentata dal Sig. Antonelli Massimo;

- **SICET** c/o CISL FISOS, con sede in Rieti via Kennedy, rappresentata dal sig. Severino Cipolloni;

- **ASSOCASA** c/o UGL, con sede in Rieti, via Duomo 3, rappresentata dal sig. Ivan Santoprete;

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 4, comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, il Ministro dei lavori pubblici ha convocato le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ritenute maggiormente rappresentative a livello nazionale, al fine di promuovere una convenzione nazionale che individui i criteri generali che costituiscono la base per la realizzazione di appositi accordi da predisporre in sede locale ai fini della definizione dei canoni di locazione;

- ai sensi del comma 2, art. 4, della citata legge 431 i criteri generali previsti nella convenzione nazionale sono da formalizzare in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici da emanare, di concerto con il ministro delle finanze, entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione medesima;

- con Decreto del Ministero dei Lavori pubblici, del 5 marzo 1999 sono stati definiti i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale Lavori Pubblici Enrico.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO RIPORTATO

Art. 1 – Criteri per la determinazione dei canoni di locazione nella contrattazione territoriale.

1) Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge n. 431, 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.

Valori Canone – Città di Rieti

1. Centro storico	min. 50.000 mq/annuo	max 80.000 mq/annuo
2. Semiperiferia	min. 50.000 mq/annuo	max 80.000 mq/annuo
3. Periferia mq/annuo	min. 50.000 mq/annuo	max 80.000
4. Zona agricola mq/annuo	min. 50.000 mq/annuo	max 80.000

Note: i valori sopra descritti vanno intesi al canone annuo per mq. pari ad un valore mensile:

1. Centro storico	min. 4.1667 mq/mese	max 6.667 mq/mese
2. Semiperiferia	min. 4.1667 mq/mese	max 6.667 mq/mese
3. Periferia	min. 4.1667 mq/mese	max 6.667 mq/mese
4. Zona agricola	min. 4.1667 mq/mese	max 6.667 mq/mese

Valori canonici – Frazioni (Moggio – Piani Poggio Fidoni – S. Giovanni Reatino – Piano S, Elia – S. Elia Reatino – Poggio Fidoni – Cerchiara – Poggio Perugino).

5. Centro Storico mq/annuo	min. 40.000 mq/annuo	max 70.000
6. Semiperiferia mq/annuo	min. 40.000 mq/annuo	max 70.000
7. Periferia mq/annuo	min. 40.000 mq/annuo	max 70.000
8. Zona Agricola mq/annuo	min. 40.000 mq/annuo	max 70.000

Note: i valori sopra descritti vanno intesi al canone annuo per mq. pari ad un valore mensile:

1. Centro storico	min. 3.334 mq/mese	max 5.834 mq/mese
2. Semiperiferia	min. 3.334 mq/mese	max 5.834 mq/mese
3. Periferia mq/mese	min. 3.334 mq/mese	max 5.834
4. Zona agricola mq/mese	min. 3.334 mq/mese	max 5.834

2) A tale scopo, a seguito della convocazione avviata dal Comune, tali organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, individuano,

avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insieme di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazione infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
- tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

Per quanto concerne la delimitazione delle microzone censuarie, il Comune di Rieti, alla data odierna non effettuato l'individuazione di tali aree, e quindi in accordo con le associazioni locali, viene individuato il criterio relativo utilizzato per la suddivisione delle aree adottato per la legge 392/78 (ex equo canone), che prevede:

1) All'interno delle aree omogenee così individuate, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado. Per ogni area ed eventuale zona, gli accordi territoriali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore minimo ed un valore massimo del canone. Nella 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:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

Si comunica che si è del pari convenuto che i tipi di contratto prevedano la seguente clausola "ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di presidente – sulla base delle scelte operate dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengono di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicata, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione".

Al proposito si significa che i due componenti di categoria potranno essere scelti – come sopra detto – solo fra appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo (ragion per cui non potranno di essa far parte organizzazioni della proprietà o dell'inquilinato che non firmino l'accordo medesimo).

Sarà quindi opportuna una clausola del tipo "considerato che superficie dell'appartamento no supera tot metri quadrati, il canone annuo viene convenuto in lire X", intendendosi che il canone concordato deve risultare inferiore al limite di metri quadrati indicato moltiplicato per il valore massimo della fascia di oscillazione concordata per la zona in cui sorge l'immobile de quo.

5) Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc., i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicate

delle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita – a sua richiesta – dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilino, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

6) Per gli enti previdenziali pubblici, si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal D.Lgs. n.104/1996: i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nell'accordo locale. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita – a sua richiesta – dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilino, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionale e/o territoriali.

7) L'accordo definito in sede locale, può stabilire durata contrattuale superiore a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee. Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire m/q utile, o eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzione ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

8) La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello è allegato alla presente convenzione nazionale (Modello A), sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

a) rinnovo tacito in mancanza di comunicazione;

b) previsione, nel caso che il locatore abbia riacquisito l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone;

c) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;

d) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;

e) possibilità, in sede di accordo locale, di prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT;

f) modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

g) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore alle tre mensilità;

h) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed alle disposizioni degli artt. 9 e 10 della legge n. 392/78;

i) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

5) Il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alla normativa sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

6) I contratti di locazione realizzati in base ai criteri del presente articolo, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti presso il comune unitamente agli accordi territoriali.

Art. 2 – Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti – tipo per gli usi transitori.

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

Tali contratti saranno stipulati per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini. Il contratto tipo definito a livello locale deve prevedere una 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 all'art. 2, comma 1, della legge n. 431. L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

2) In canoni di locazione dei contratti transitori ricadenti nei comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati all'art. 1. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431.

3) Nello stesso accordo territoriale, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire mq/utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro:

Valori canone – Città di Rieti

1. Centro storico	min. 50.000 mq/annuo	max 80.000 mq/annuo
2. Semiperiferia	min. 50.000 mq/annuo	max 80.000 mq/annuo
3. Periferia	min. 50.000 mq/annuo	max 80.000 mq/annuo
4. Zona agricola	min. 50.000 mq/annuo	max 80.000 mq/annuo

Note: i valori sopra descritti vanno intesi al canone annuo per mq. pari ad un valore mensile:

1. Centro storico	min. 4.1667 mq/annuo	max 6.667 mq/annuo
2. Semiperiferia	min. 4.1667 mq/annuo	max 6.667 mq/annuo
3. Periferia	min. 4.1667 mq/annuo	max 6.667 mq/annuo
4. Zona agricola	min. 4.1667 mq/annuo	max 6.667 mq/annuo

Valori canonici – Frazioni (Moggio – Piani Poggio Fidoni - S. Giovanni Reatino – Piani S. Elia – S. Elia Reatino – Poggio Fidoni – Cerchiara – Poggio Perugino)

1. Centro storico	min. 40.000 mq/annuo	max 70.000 mq/annuo
2. Semiperiferia	min. 40.000 mq/annuo	max 70.000 mq/annuo
3. Periferia	min. 40.000 mq/annuo	max 70.000 mq/annuo
4. Zona agricola	min. 40.000 mq/annuo	max 70.000 mq/annuo

Note; i valori sopra descritti vanno intesi al canone annuo per mq. pari ad un valore mensile:

1. Centro storico	min. 3.334 mq/annuo	max 5.834 mq/annuo
2. Semiperiferia	min. 3.334 mq/annuo	max 5.834 mq/annuo
3. Periferia	min. 3.334 mq/annuo	max 5.834 mq/annuo

4. Zona agricola

min. 3.334 mq/annuo

max 5.834 mq/annuo

- 1) La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello è allegato al presente accordo, sulla base dei seguenti elementi e condizioni:
- 2) durata minima di un mese e massima di diciotto mesi;
- 3) dichiarazioni del locatore e del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà;
- 4) onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso;
- 5) riconduzione del contratto all'art. 2, comma 1, della legge n. 431/98 in caso di mancata conferma dei motivi, ovvero risarcimento pari a trentasei mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato;
- 6) previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore che lo stesso deve documentare allegandole al contratto;
- 7) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
- 8) esclusione della sublocazione;
- 9) previsione, ove le parti lo concordino di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;
- 10) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- 11) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;
- 12) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione e in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10, legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 13) previsione di una commissione stragiudiziale facoltativa.

Si comunica che si è del pari convenuto che i tipi di contratto prevedano la seguente clausola "ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengono di nominarlo.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicata, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione".

Al proposito si significa che i due componenti di categoria potranno essere scelti – come sopra detto – solo fra appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo (ragion per cui non potranno di essa far parte organizzazioni della proprietà o dell'inquilinato che non firmino l'accordo medesimo.

Sarà quindi opportuna una clausola del tipo "considerato che la superficie dell'appartamento non supera tot metri quadrati, il canone annuo viene convenuto in lire X", intendendosi che il canone concordato deve risultare inferiore al limite di metri quadrati indicato moltiplicato per il valore massimo della fascia di oscillazione concordata per la zona in cui sorge l'immobile de quo.

- 1) Il contratto nella parte descrittiva deve inoltre, contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla

sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996 n. 675.

2) I contratti di locazione realizzati in base ai criteri sopra definiti, dal sopra presente articolo, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unicamente agli accordi territoriali.

Art. 3) – Agevolazioni fiscali

1) Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nei comuni di cui all'art. 1 del DL 30 dicembre 1998, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente accordo, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge 431/98, si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.

2) Il reddito imponibile dei fabbricati locati determinato ai sensi dell'art. 34 del TUIR, approvato con DPR 22 dicembre 1986 n. 91, si è ridotto del 30%, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativi all'anno in cui s'intende usufruire dell'agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso.

In sede di prima applicazione del presente accordo e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'art. 8 comma 4, della citata legge n. 431/98, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70% del corrispettivo annuo pattuito.

Il presente accordo locale è sottoscritto:

per le associazioni degli inquilini

SUNIA

Sig. Alberto Ciancarelli

ANIA

Ing. Walter Angori

SICET

Sig. Severino Cipolloni

UNIAT

Sig. Massimo Antonelli

ASSOCASA

Sig. Ivan Santoprete

per le associazioni della proprietà

Assoc. Reatina della proprietà edil.

Geom. Brunello Gunella

APE

Sig. Vittorio Pitoni

ASPPI

Sig. Gaetano Scioli

Il dirigente del Settore III Finanziario, del Comune di Rieti, ai sensi del disposto di cui all'art. 4 comma 3, della legge n. 431/98, prende atto di quanto convenuto ed stipulato e rendendo disponibili tali disposizioni.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE III

(Dott. Carlo Ciccaglioni)