

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE AMMINISTRATIVO DI SASSARI

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431
e del D.M. 30.12.2002

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia, rappresentate da:

CONFEDILIZIA	in persona dell'Ing. Marcello Ciaravola
UPPI	in persona della sig.ra Elvira Sassu
APPC	in persona del sig. Mario Pintus
FEDERPROPRIETA'	in persona del sig. Vittorio Sechi

e le organizzazioni sindacali dell'inquilinato, rappresentate da:

SUNIA	in persona del sig. Franco Lupinu
SICET	in persona del sig. Salvatore Cuguttu
UNIAT	in persona del sig. Marco Foddai

e con l'intervento – per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari – anche delle seguenti organizzazioni:

ERSU	in persona del Presidente Dott. Gianni Poggiu
Rappr. Studenti C.d.A. ERSU	in persona del sig. Giosuè Cuccurazzu

e del Comune di Sassari in persona del Sindaco Dott. Gianfranco Ganau
ed in persona dell'Assessore alle Politiche Abitative Dott. Nicola Sanna

Il Comune di Sassari ha convocato le associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative allo scopo di aggiornare l'accordo del 02/12/1999 in attuazione della L. 9/12/98 n° 431, e del decreto 30/12/2002 del Ministero infrastrutture e trasporti, di concerto col Ministero Dell'Economia e delle finanze.

Si conviene e stipula quanto segue.

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Sassari

Il territorio del Comune di Sassari, delimitato in 10 microzone catastali, riportate nei fogli integrativi come da delibera del consiglio comunale n° 70 del 30/06/1999 e allegata all'accordo territoriale precedente (chiamata allegato A); è suddiviso in cinque "RAGGRUPPAMENTI", ogni gruppo è suddivisa in tre subfasce d'oscillazione dei canoni (allegato B).

Ai fini dell'imposta IMU il Comune di Sassari applicherà la seguente agevolazione fiscale: l'applicazione dell'aliquota prevista per l'abitazione principale anche alle locazioni stipulate con qualsiasi contratto di cui al presente accordo, purchè la locazione sia accompagnata del "Certificato di Conformità del Canone di locazione". Detto documento è rilasciato e sottoscritto congiuntamente da una delle associazioni delle proprietà e da una degli inquilini.

Le parti che vogliono usufruire dei vantaggi fiscali dovranno stipulare i contratti di locazione come da D.M. 30/12/2002 e potranno avvalersi della facoltà di farsi assistere dalle Organizzazioni di Categoria firmatarie dell'accordo.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione, come da tipi di contratto del D.M. 30.12.2002, elaborati in conformità, recante la possibilità d'aggiornamento del canone nella misura del 75 % della variazione ISTAT

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti, all'interno della subfascia d'oscillazione di **cui all'allegato B)** e sulla base degli elementi oggettivi **di cui**

all'allegato "F".

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, si fa riferimento all'allegato del D.M. 30.12.2002 (Allegato G).

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare sarà calcolata **in base alla superficie calpestabile dell'intera unità immobiliare, compresi eventuali accessori (balconi – terrazzi – soffitte – cantine ed altri, calcolati come da DPR 138 del 23/03/1998) con un margine di tolleranza pari al 7% .**

Le parti stabiliscono i seguenti parametri correttivi in relazione alla superficie convenzionale:

- a) per le unità con superficie superiore a mq 100 la metratura massima sarà ridotta del 10 % con un limite minimo di 100 mq.
- b) per le unità con superficie superiore a mq 120 la metratura massima sarà ridotta del 15 % con un limite minimo di 107 mq.
- c) per le unità con superficie superiore a mq 140 la metratura massima sarà ridotta del 20 % con un limite minimo di 118 mq.
- d) **per le unità con superficie inferiore a mq 70 la metratura massima sarà aumentata del 25 % con un limite massimo di 80 mq.**

Nel caso in cui l'immobile oggetto della locazione **sia dotato di mobilio**, il canone definito all'interno dei valori minimi e massimi della subfascia di appartenenza subirà un incremento da un minimo del 10% ad un massimo del 20% in relazione alla completezza ed alla qualità degli arredi e degli elettrodomestici funzionanti.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), legge 431/98, le subfasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune di Sassari o ai gruppi ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15 %, a valere per l'intera durata contrattuale.

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 1 D.M. 30.12.2002)

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

Premesso che la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (in particolare l'art. 5), come attuata dal D.M. 30.12.2002, pubblicato nel supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" n.85 dell'11 aprile 2003 (in particolare l'art.2), prevede:

- che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, abbiano durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi;
- che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

Con la firma del presente accordo 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 subfasce di oscillazione dei contratti agevolati, per i gruppi del Comune di Sassari.

Nel caso in cui l'immobile oggetto della locazione **sia dotato di mobilio**, il canone definito all'interno dei valori minimi e massimi della subfascia di appartenenza subirà un incremento da un minimo del 10% ad un massimo del 20% in relazione alla completezza ed alla qualità degli arredi e degli elettrodomestici funzionanti.

Per i contratti in epigrafe – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori come da D.M. 31.12.2002 – vengono individuate le

seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:

A-1) Individuano, anche considerato le particolari esigenze, gli usi e le consuetudini locali (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come da seguente elenco le varie fattispecie:

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio e/o convivenza;
- Matrimonio dei figli;
- Separazione propria o dei figli;
- Rientro dall'estero;
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune
- Intende destinare l'immobile ad uso commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale.

A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- Trasferimento momentaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrando con compromesso regolarmente registrato;
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;
- Per esigenze di ricerca e di studio;
- Separazione

A-4) Convengono che il tipo contratto debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che 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'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

A-5) Si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Art. 5, comma 2, L. 431/98 e art. 1 D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Sassari, sede di Università.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione dei contratti in epigrafe sono costituite dalle fasce di oscillazione individuate per i gruppi omogenei del Comune di Sassari nel precedente paragrafo 1), come da allegati A), B) ed F).

Nel caso in cui l'immobile oggetto della locazione **sia dotato di mobilio**, il canone definito all'interno dei valori minimi e massimi della subfascia di appartenenza subirà un incremento da un minimo del 10% ad un massimo del 20% in relazione alla completezza ed alla qualità degli arredi e degli elettrodomestici funzionanti.

In relazione alla durata del contratto, le parti saranno libere di determinare la durata contrattuale da sei a trentasei mesi.

Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2, lett. A), legge 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di

cui al Comune di Sassari o ai gruppi ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimi e massimi un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto D.M. 30.12.2002 recante altresì – come col presente accordo formalmente si conviene – la possibilità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori si fa riferimento all'allegato del D.M. 30.12.2002, e si precisa che gli stessi di pertinenza del conduttore verranno ripartiti in proporzione alla durata della locazione.

NOTE CONCLUSIVE

Clausola di conciliazione stragiudiziale

Il tipo di contratto cui ai paragrafi 1), 2) e 3) del presente Accordo prevederanno la seguente clausola:

“Ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale sottoscritto, anche a riguardo del canone, una commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e quanto ad 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, ritengano 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 indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 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”.

La commissione avrà sede presso il Comune di Sassari.

Osservatorio territoriale

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche sia private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto con altre città
- tendenze e prospettive d'investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi imprese
- tendenze delle tipologie costruttive
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio
- processi di vendita e dismissione del patrimonio

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo territoriale.

All'interno dell'Osservatorio si costituirà la “Borsa delle locazioni”, organismo composto dagli enti designati dalle associazioni firmatarie del presente accordo.

Diritti sindacali e rappresentanza

1) Le parti riconoscono la necessità di definire forme democratiche di rappresentanza sindacale. Fino alla loro costituzione le competenze sono esercitate dalle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale.

2) La disciplina relativa alle rappresentanze sindacali sarà definita con apposito accordo.

Delega contributi sindacali

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo ritengono utile e si impegnano ad instaurare costanti rapporti fra di loro al fine di individuare validi strumenti migliorativi del presente accordo, per meglio garantire e tutelare le parti contraenti il rapporto di locazione, nello spirito di quanto previsto dagli accordi e protocolli nazionali, dalla legge 431/98.

Le parti, inoltre, considerato il nuovo sistema di contrattazione introdotto dalla legge 431/98 sulle locazioni abitative, concordano la necessità per il futuro di definire un nuovo metodo sulle relazioni fra i rappresentanti della proprietà edilizia e dell'inquilinato, con particolare riguardo alle problematiche condominiali strettamente collegate al rapporto locatizio.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative pre-contrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone, con eventuale rilascio della certificazione di conformità

Le associazioni così come sopra rappresentate dichiarano di sottoscrivere il presente accordo in quanto applicativo della norma di cui alla legge 431/98 ad al D.M. 30/12/2002.

Le parti concordano che con accordi integrativi, verranno regolamentati i canoni da applicare alle locazioni di proprietà di enti pubblici non ricadenti nel patrimonio ERP, a canone sociale.

Il presente Accordo, unitamente agli allegati citati, verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Sassari mediante consegna all'Ufficio Protocollo generale.

Letto, confermato, sottoscritto e depositato presso il Comune di Sassari
Sassari, _4_ _Aprile_ _2012_

Per le Associazioni dei proprietari

CONFEDILIZIA - _____ - _____

UPPI - _____ - _____

APPC - _____ - _____

FEDERPROPRIETA' _____ - _____

Per le associazioni sindacali dell'inquilinato

SUNIA _____ - _____

SICET _____ - _____

UNIAT _____ - _____

Per l'ERSU

IL PRESIDENTE Dott. Gianni Poggiu - _____

IL RAPPRESENTANTE

DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI Giosuè Cuccurazzu - _____

Per il Comune di Sassari

IL SINDACO Dott. Gianfranco Ganau - _____

L'ASSESSORE alle Politiche Abitative - Dott. Nicola Sanna - _____