segreteria territoriale di Catania

Sindacato Inquilini Casa e Territorio *aderente alla CISL*

COMUNE DI TREMESTIERI ETNEO
Città Metropolitana di Catania
Protocollo n° 0020092
del 13/07/2020
ENTRATA
Titolo Classe Fascicolo
I 6

Al Comune di Tremestieri Etneo
S E D E

Oggetto: Trasmissione Accordo Territoriale per il Comune di Tremestieri Etneo per i contratti a canone concordato ex Legge 431/98 .

Si trasmette, in allegato, la copia dell'Accordo Territoriale firmato dalle Associazioni dei Proprietari e degli Inquilini per i contratti di locazione a canone concordato, ai fini del deposito presso la sede comunale.

Tremestieri Etneo , 13/07/2020

Il Segr. Gen. SICET Catania
Francesco Nicolosi

sede **Territoriale**
sito internet: **www.sicet.it**
Via Imperia 7 – 95128 Catania
Lun./Ven. 9:00 - 13:00 e 16:00 - 19:30
e_mail: **catania@sicet.it**
095/2503383 – 095/2503383

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TREMESTIERI ETNEO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Fra le seguenti organizzazioni

Confedilizia in persona del Presidente Dott. CARLO Salvatore Bentivegna

U.P.P.I. in persona del Presidente Avv. Claudia Caruso

Sunia in persona della segretaria generale Dott.ssa Giuseppa Milazzo

Sicet in persona del segretario generale Geometra Francesco Nicolosi

Uniat in persona del responsabile dal Dott. Camarda Giuseppe

A.S.P.P.I. in persona del responsabile Sig. Messina Mario e Sig.ra Nucerito Maria Rosaria

FEDERCASA in persona del Responsabile Sig.ra Mazzuca Maria e Dott. Schilirò Rubino Santo

A.N.I.A. in persona del segretario regionale Dott. Monteleone Andrea

CASAMIA in persona del presidente regionale Sig.ra Concetta Moscatt

Premesso

che il 3 Giugno del 2005 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999/del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;

che il 16 Gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il comune di TREMESTIERI ETNEO in sostituzione di quello stipulato il 03.06.2005

Che le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area di TREMESTIERI ETNEO e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

1. Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;

2 Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare;

3 Migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico;

Che per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della L.431/98 mediante la determinazione di aliquote agevolate della tassazione locale;

Che i firmatari del presente accordo altresì convengono :

1. sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni;

2. sull'importanza che sia ripristinato lo strumento del fondo sociale per la locazione.

3. di perseguire, per quanto di competenza, i suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale di cui all'art. 2, comma III, Legge n. 431/98 e la verifica della sua corretta applicazione;

Che le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano utile richiedere congiuntamente all'Amministrazione comunale la costituzione di un Osservatorio territoriale con la piena collaborazione delle organizzazioni proponenti.

L'Osservatorio territoriale dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto alle altre città;
- tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, Cooperative grandi gruppi;
- 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 patrimo

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Premesso che in data .....l'Amministrazione comunale di TREMESTIERI ETNEO ha convocato le parti per dare avvio formale alla contrattazione per la definizione del nuovo accordo ai sensi di quanto previsto dal DM 16 gennaio 2017

L'Accordo territoriale stipulato il 03.06.2005 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del comune di TREMESTIERI ETNEO

Le parti dell'indicato accordo territoriale dichiarano, ad ogni effetto di legge, di sottoporre efficacia e decorrenza dell'accordo stesso entro 10 giorni dalla data di deposito.

A) AGEVOLATI
(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio/2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di TREMESTIERI ETNEO

2) Il territorio del Comune di TREMESTIERI ETNEO, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

3)Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

a. ubicazione sul territorio;
b. caratteristiche dell'immobile;
c. superficie, dotazione di mobilio;
d. durata del contratto.

4) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione)

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato Allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri).

7) (Superficie convenzionale) La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

A. l'intera superficie utile dell'unità immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile escludendo da tale calcolo i palchi morti, le intercapedini fra i soffitti e tutte le aree con altezza inferiore a cm. 1,70);

B. lo 0,70 della superficie utile delle autorimesse singole;

C. lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse scoperte di uso comune;

D. lo 0.50 della superficie del posto macchina in autorimesse a coperto di uso comune

E. lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine;

F. lo 0,25 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

G. lo 0,50 per le aree con altezza compresa tra m.1,70 e m. 2,40

Nel calcolo della superficie sia in difetto che in eccesso è consentita una tolleranza del 5%

8) Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere soggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto in accordo tra le parti .

Le percentuali sotto indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento. Più specificatamente si ribadisce che le percentuali in aumento in presenza delle ipotesi sotto indicate sono tra loro cumulabili

IMMOBILE ARREDATO

Ove sia locato un appartamento ammobiliato a cura e a spese della parte locatrice contestualmente alla sottoscrizione del contratto le parti predispongono un elenco degli arredi che potrà anche essere allegato al contratto, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimi e massimi un aumento fino al 25% a valere per l'intera durata contrattuale.

Qualora sia arredata la cucina e la camera da letto sarà possibile una maggiorazione sino al 15%

Il coefficiente massimo può essere considerato unicamente ove l'immobile sia completamente arredato in ogni stanza.

MAGGIORE DURATA

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento del 5%

DEPOSITO CAUZIONALE

Qualora le parti concordino di rinunciare al deposito cauzionale il canone di locazione sarà maggiorato del 5 % per l'intera durata.

IMMOBILI DI ELEVATA QUALITA' ENERGETICA

Qualora l'immobile nella scala di valutazione della prestazione energetica presenti la classe A le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale. La maggiorazione può essere riconosciuta esclusivamente se la classe energetica è attestata con certificato energetico .

IMMOBILI DI PREGIO

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

IMMOBILI DI PARTICOLARI DIMENSIONI

Nel caso di immobili la cui superfice non superi i 60 mq è applicato un aumento della stessa del 25% sino alla concorrenza degli stessi.

9) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM16 gennaio./2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi:

Elemento 1- alloggi in A3 classe 1,2,3 e alloggi in A4 e A5
Elemento 2-assenza dell'ascensore se alloggio posto dal 2° piano in su
Elemento 3 – Classe energetica F e G

In presenza di uno o più degli elementi su elencati non potranno essere applicati i valori massimi della terza fascia.

10) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

11) Immobili locabili e idoneità alloggiativa

L'immobile con i relativi impianti oggetto della locazione dovrà essere esente da vizi e difformità anche sotto il profilo della sicurezza come da dichiarazione del proprietario.

Nei casi in cui è richiesto le unità immobiliari dovranno possedere i requisiti di idoneità alloggiativa previsti dalla norma e dai regolamenti comunali.(DPR 334/2004; Circ. Ministero interni 18/11/2009)

12) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

13) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo. Specificatamente possono rientrare in questa fattispecie Le Assicurazioni le Cooperative le Società immobiliari le Società per azioni le Società di gestione housing sociale e i Privati

14) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017

B)CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di TREMESTIERI ETNEO che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 52.000

2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione e con i criteri di cui agli allegati.....

4) La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

A. l'intera superficie utile dell'unità immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile escludendo da tale calcolo i palchi morti, le intercapedini fra i soffitti e tutte le aree con altezza inferiore a cm. 1,70);

B. lo 0,70 della superficie utile delle autorimesse singole;

C. lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse scoperte di uso comune;

D. lo 0.50 della superficie del posto macchina in autorimesse a coperto di uso comune

E. lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine;

F. lo 0,25 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

G. lo 0,50 per le aree con altezza compresa tra m.1,70 e m. 2,40

Nel calcolo della superficie sia in difetto che in eccesso è consentita una tolleranza del 5%

5) Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere soggetto di ulteriore variazione in virtù di

elementi da specificare espressamente in contratto in accordo tra le parti . Le percentuali sotto indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento. Più specificatamente si ribadisce che le percentuali in aumento in presenza delle ipotesi sotto indicate sono tra loro cumulabili.

IMMOBILE ARREDATO

Ove sia locato un appartamento ammobiliato a cura e a spese della parte locatrice contestualmente alla sottoscrizione del contratto le parti predispongono un elenco degli arredi che potrà anche essere allegato al contratto, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimi e massimi un aumento fino al 25% a valere per l'intera durata contrattuale.

Qualora sia arredata la cucina e la camera da letto sarà possibile una maggiorazione sino al 15%

Il coefficiente massimo può essere considerato unicamente ove l'immobile sia completamente arredato in ogni stanza.

IMMOBILI DI ELEVATA QUALITA' ENERGETICA

Qualora l'immobile nella scala di valutazione della prestazione energetica presenti la classe A le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale. La maggiorazione può essere riconosciuta esclusivamente se la classe energetica è attestata con certificato energetico .

IMMOBILI DI PREGIO

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale .

IMMOBILI DI PARTICOLARI DIMENSIONI

Nel caso di immobili la cui superficie non superi i 60 mq è applicato un aumento della stessa del 25% sino alla concorrenza degli stessi.

6) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi:

Elemento 1- alloggi in A3 classe 1,2,3 e alloggi in A4 e A5
Elemento 2-assenza dell'ascensore se alloggio posto dal 2° piano in su
Elemento 3 – Classe energetica F e G

In presenza di uno o più degli elementi su elencati non potranno essere applicati i valori massimi della terza fascia.

7) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

8) L'immobile con i relativi impianti oggetto della locazione dovrà essere esente da vizi e difformità anche sotto il profilo della sicurezza come da dichiarazione del proprietario.

Nei casi in cui è richiesto le unità immobiliari dovranno possedere i requisiti di idoneità alloggiativa previsti dalla norma e dai regolamenti comunali.(DPR 334/2004; Circ. Ministero interni 18/11/2009)

9) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

10) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

11) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

12) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore

collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

13) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 10 e 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

14) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

15) Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per i contratti sino a 6 mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a 18 mesi.

16) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 Gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

17) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

18) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M 16 gennaio 2017.

C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI *(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)*

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di TREMESTIERI ETNEO che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M 16 gennaio 2017, è sede di Università

2) I contratti in epigrafe sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea (master, dottorato, erasmus, specializzazione o perfezionamento)

3) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto al studio.

4) (Superficie convenzionale) La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

A. l'intera superficie utile dell'unità immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile escludendo da tale calcolo i palchi morti, le intercapedini fra i soffitti e tutte le aree con altezza inferiore a cm. 1,70);

B. lo 0,70 della superficie utile delle autorimesse singole;

C. lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse scoperte di uso comune;

D. lo 0.50 della superficie del posto macchina in autorimesse a coperto di uso comune

E. lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine;

F. lo 0,25 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

G. lo 0,50 per le aree con altezza compresa tra m.1,70 e m. 2,40

Nel calcolo della superficie sia in difetto che in eccesso è consentita una tolleranza del 5%

4) Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere soggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto in accordo tra le parti . Le percentuali sotto indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento. Più specificatamente si ribadisce che le percentuali in aumento in presenza delle ipotesi sotto indicate sono tra loro cumulabili.

<u>IMMOBILE ARREDATO</u>

Ove sia locato un appartamento ammobiliato a cura e a spese della parte locatrice contestualmente alla sottoscrizione del contratto le parti predispongono un elenco degli arredi che potrà anche essere allegato al contratto, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimi e massimi un aumento fino al 25% a valere per l'intera durata contrattuale.

Qualora sia arredata la cucina e la camera da letto sarà possibile una maggiorazione sino al 15%

Il coefficiente massimo può essere considerato unicamente ove l'immobile sia completamente arredato in ogni stanza.

.IMMOBILI DI ELEVATA QUALITA' ENERGETICA

Qualora l'immobile nella scala di valutazione della prestazione energetica presenti la classe A le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale. La maggiorazione può essere riconosciuta esclusivamente se la classe energetica è attestata con certificato energetico .

IMMOBILI DI PREGIO

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM16 gennaio./2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi:

Elemento 1- alloggi in A3 classe 1,2,3 e alloggi in A4 e A5
Elemento 2-assenza dell'ascensore se alloggio posto dal 2° piano in su
Elemento 3 – Classe energetica F e G

In presenza di uno o più degli elementi su elencati non potranno essere applicati i valori massimi della terza fascia.

6) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

IMMOBILI DI PARTICOLARI DIMENSIONI

Nel caso di immobili la cui superficie non superi i 60 mq è applicato un aumento della stessa del 25% sino alla concorrenza degli stessi.

7) Immobili locabili e idoneità alloggiativa Possono essere condotte in locazione tutte quelle unità immobiliari destinate a civile abitazione i cui impianti elettrici, del

gas e idrici siano conformi alle prescrizioni delle vigenti normative in materia di sicurezza opportunamente autocertificati. Nei casi in cui è richiesto le unità immobiliari dovranno possedere i requisiti di idoneità alloggiativa previsti dalla norma e dai regolamenti comunali.

8) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

9) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato C al D.M. 16 gennaio 2017

D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 Gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del 20% canone massimo qualora non vi siano presenti altre riduzioni, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.
3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 Gennaio 2017.

E) ONERI ACCESSORI

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegata D) al D.M 16 Gennaio 2017.

F) Le parti stipulanti ritengono necessario che i rapporti tra le parti contraenti debbano essere improntati alla massima chiarezza e buona fede possibile.

Per questa ragione le medesime parti congiuntamente, individuano come criteri comportamentali corretti, opportuni e prudenti, i seguenti atteggiamenti:

a) Il contratto viene integralmente compilato, con indicazione di tutti gli elementi richiesti;

b) Dopo la stipula del contratto, all'atto della consegna delle chiavi le parti potranno compilare un verbale di consegna, se del caso con stampa di foto, per evidenziare lo stato di conservazione dell'unità immobiliare;

c) Contestualmente potranno redigere l'inventario di eventuali mobili;

d) Al conduttore vengono consegnati il regolamento di condominio ove esistente ed informato, ove le stesse tutelino diritti del conduttore, circa le assicurazioni in essere relative all'immobile, opportunamente dove occorra, da estendere ai rischi della conduzione;

e) Al conduttore viene consegnata la documentazione necessaria alle volture delle utenze;

f) Il conduttore riceve una copia del contratto registrato a meno che non richieda espressamente un originale dell'atto;

g) Al conduttore viene indicato il nominativo dell'amministratore di condominio;

h) In applicazione della normativa sulla certificazione energetica al conduttore verrà consegnato ogni altro documento ed esso inerente che sia obbligatorio per legge;

i) Al conduttore vengono consegnati gli eventuali pass autorizzativi per l'accesso alle parti comuni riservate ai residenti dell'immobile;

j) Il conduttore anticipa immediatamente la somma necessaria all'imposta di bollo nonché il 50% della somma necessaria per la registrazione del contratto;

k) Il conduttore consegna al locatore copia del documento di riconoscimento ed eventuale copia della carta/permesso di soggiorno, impegnandosi ad utilizzare l'alloggio come abitazione principale;

l) Il conduttore fornisce i dati degli occupanti l'alloggio al fine dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.

G) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e 15 del tipo di contratto alle-

gato C) al D.M 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.
Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
5) Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

a) Il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto concordato di cui al presente accordo
b) Siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 L. 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
c) Siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
d) Il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta densità abitativa;

e) Le parti contraenti lo ritengono comunque necessario o opportuno.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:
All. 1: Aree del Comune di TREMESTIERI ETNEO
All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di TREMESTIERI ETNEO
All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
All. 4: Attestazione

All. 5: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

TREMESTIERI ETNEO lì,

Per Confedilizia (Dott. CARU Salvatore Bentivegna).....

Per U.P.P.I. (Avv. Claudia Caruso).....

Per S.U.N.I.A. (Dott.ssa Giuseppa Milazzo).....

Per S.I.C.E.T.(Geom. Francesco Nicolosi) .....

Per U.N.I.A.T. (Dott. Giuseppe Camarda) .....

Per A.S.P.P.I. (Sig. Messina Mario) .....

Per FEDERCASA (Dott. Schilirò Rubino Santo) .....

Per A.N.I.A. (Dott. Andrea Monteleone).....

Per CASAMIA (Sig.ra Concetta Moscatt).....

ALLEGATO 2

TABELLA DEI VALORI LOCATIVI SUDDIVISI PER SUBFASCIA
INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE"

COMUNE DI **TREMESTIERI ETNEO**
(Delibera Comunale n. 71 del 21/07/1999)

ZONA 1: Zona Centro.

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
2,50	**3,50**	**3,51**	**4,00**	**4,01**	**4,50**

ZONA 2: Zona Periferica - Piano Tremestieri.

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
2,50	**3,00**	**3,01**	**3,25**	**3,26**	**3,50**

ZONA 3: Zona Periferica - Novaluce Carnazza Nizzeti.

Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
3,50	**4,00**	**4,01**	**4,50**	**4,51**	**5,50**



ALLEGATO

MECCANISMO DI DETERMINAZIONE DEGLI ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE SUBFASCE E DEI VALORI

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE SUBFASCE E DEI VALORI

Sono determinati tre gruppi di elementi

ELEMENTI DI TIPO A

A1 – Cucina o angolo cottura con almeno una finestra

A2 – Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica

A3 – Impianto elettrico conforme alle norme di legge

A4 - Predisposizione per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno

ELEMENTI DI TIPO B

B1 – Cucina abitabile

B2 – Doppio bagno, di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica

B3 – Terrazze di superficie inferiore o pari a 20 mq

B4 – Presenza di elementi funzionali quali ripostiglio e/o lavanderia

B5 – Posto auto scoperto (esclusivo o in comune)

B6 – Unità immobiliare servita da impianto d'ascensore

B7 – Allacciamento alla rete di distribuzione del gas di città

B8 – Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni

B9 - Stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio normale in tutti i suoi elementi costitutivi: Pareti, pavimenti, elementi bagno, impianti e infissi)

B10 – Cortile condominiale

B11 – Prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: Stazione, metropolitana, rete autobus, esercizi commerciali e servizi sociali



B12- Riscaldamento centralizzato o autonomo in tutte le stanze

B13 – Certificazione A.P.E. (D- E)

B14 – Autoclave e riserva idrica

B15- Allarme e/o Cancelli di sicurezza e/o Videosorveglianza

ELEMENTI DI TIPO C

C1 – Appartamento dotato di impianto di condizionamento anche parziale (50%)

C2 - Porta blindata

C3 – Doppi vetri

C4 – Terrazze di superficie superiori a 20 mq

C5 – Appartamento sito in edificio con servizio di portiere

C6 – Autorimessa coperta inserita nel contratto come pertinenza

C7 – Giardino condominiale o privato

C8 – Appartamento sito in edificio con meno di 4 unità abitative costruito negli ultimi 30 anni

C9 – Appartamento fatto oggetto negli ultimi 10 anni di intervento edilizio manutentivo e/o riqualificazione per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività

C10- Casa singola

C11 – Impianto video citofonico

C12 – Certificazione A.P.E. (B - C)

C13 – Adeguamento antisismico

C14 – Pannelli solari

C15 – Superamento barriere architettoniche e/o scala di ausilio per portatori di handicap

Ai fini della determinazione della SubFascia di appartenenza dell'immobile si deve verificare la seguente composizione degli elementi oggettivi some sopra specificati:

SUBFASCIA 1

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo A

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla SubFascia 1, la presenza di almeno 4 elementi di tipo B e/o C comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo B e/o C in numero compreso tra 1 e 3 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

SUBFASCIA 2

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo A e di almeno 4 elementi di tipo B.

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla SubFascia 2, la presenza di almeno 8 elementi di tipo B e/o C comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo B e/o C in numero compreso tra 5 e 7 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

SUBFASCIA 3

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo A, di almeno 4 elementi di tipo B e di almeno 4 elementi di tipo C.

Non possono essere collocati in questa SubFascia 3 gli immobili di categoria catastale A3 (di classe 1,2 e 3) A4 e A6.

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla SubFascia 3, la presenza di almeno 12 elementi di tipo B e/o C comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo B e/o C in numero compreso tra 9 e 11 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

