



COMUNE DI IGLESIAS
PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS

IGLESIAS, li **23/05/2019**

Oggetto: Ricevuta di presentazione di atto al protocollo comunale.
(art. 8 L. 07.08.1990, n.241)

Si rilascia la presente ricevuta dell'avvenuta presentazione da parte di

SINDACATO S.U.N.I.A

di un atto al protocollo comunale nella data odierna, alle ore **10:51** al numero **25098**
avente come oggetto:

**TRASMETTE "NUOVO ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI
AD USO ABITATIVO PER IL COMUNE DI IGLESIAS"**

Responsabile del procedimento è TOMASI LAMBERTO
dell'ufficio SETTORE PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DEL
TERRITORIO



L'addetto alla registrazione di protocollo

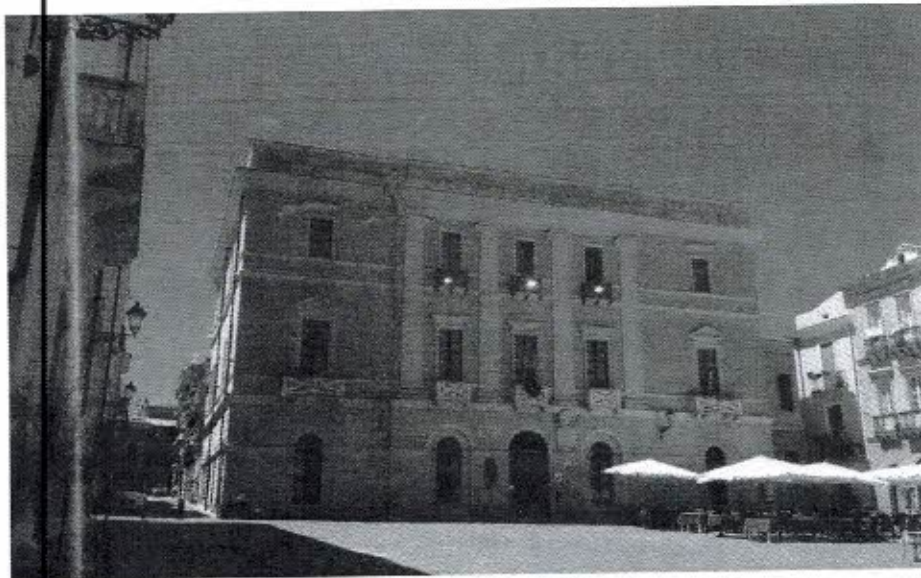
CITTA' DI IGLESIAS

2019



NUOVI ACCORDI TERRITORIALI LOCAZIONI ABITATIVE AGEVOLATE

L. 431/98



[Handwritten signature]

Paolo Neri
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

NUOVO ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO PER IL COMUNE DI IGLESIAS

(art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431)

2019

Depositato presso il Comune di Iglesias il 23/05/2019 prot. n.

TRA

Le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia

U.P.P.I - APCI FEDERPROPRIETA'-CONFEDILIZIA- ASPPI

e

le organizzazioni sindacali degli inquilini

S.U.N.I.A - SICET

Premesso

1. Che attualmente vige l'accordo territoriale sottoscritto e depositato il 3.3.2006;
2. che in data 16.01.2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3 L. 431/98;
3. che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per favorire la realizzazione degli accordi locali i comuni possono deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (IMU-TASI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione immobili alle condizioni definite dall'accordo stesso;
4. che pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo accordo Territoriale per il Comune di Iglesias

Tutto ciò premesso, l'anno **2019** il giorno 23 del mese di maggio in IGLESIAS, nella sede del Comune;

tra

il **COMUNE DI IGLESIAS**, in persona di:

il Sindaco

e le seguenti organizzazioni sindacali della proprietà edilizia:

PARTE SECONDA CONTRATTI ABITATIVI ORDINARI

(art. 2, comma 3 della l. 9.12.1998 n. 431)

Art. 4

Durata del contratto

1. Il contratto stipulato sul modello del presente Accordo ha durata di tre anni, prorogabile di due così come previsto dal comma 5 dell'art. 2 della L. 431/98, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della L. 431/98, ovvero vendere l'immobile con le modalità di cui al medesimo art. 3.
2. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, così come alle successive scadenze, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente per la durata di **tre anni**, tacitamente rinnovabili.
3. Le parti possono stipulare contratti di durata **iniziale** superiore ai tre anni.

Art. 5

Disdetta e recesso

1. Alla prima scadenza del contratto il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto per i motivi e secondo le modalità di cui all'art. 3 della L. 431/98. L'obbligo di disdetta condizionata, di cui all'art. 3 L. 431/98, non si applica alle successive scadenze.
2. E' data facoltà al conduttore di recedere dal contratto con le modalità di cui al 6° co. dell'art. 3 L. 431/98

Art. 6

Sublocazione

Salvo espresso patto contrario è fatto divieto al conduttore di sublocare o cedere anche parzialmente l'immobile.

Art. 7

Canone

In conformità alle disposizioni di cui al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Trasporti in concerto con il Ministro dell'Economia e Tesoro del 16.1.2017, il canone di locazione degli immobili è determinato secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali); - tipologia edilizia,
- dotazioni dell'immobile.

Art. 8

Zonizzazione

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L. 431/98, le organizzazioni di categoria sulla base dei criteri di cui al precedente art. 7 e conformemente alla delibera del C.C. del comune di Iglesias in data 21.6.1999 che divide il territorio di Iglesias nelle seguenti microzone:

MICROZONA 1 "CENTRO STORICO

MICROZONA 2 "CENTRO URBANO -

MICROZONA 3 "ZONA AGRICOLA E FRAZIONI

MICROZONA 4 ZONA AGRICOLA E FRAZIONI

MICROZONA 5 ZONA AGRICOLA E FRAZIONI

Questa zona comprende parte della frazione di e la zona

Art.9

Fasce di oscillazione

Nella determinazione del canone effettivo, collocato tra i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, di cui alla tabella dei canoni sotto riportata, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi di cui all'allegato H e dei criteri di seguito indicati.

1. Il canone di locazione è determinato per la zona in ragione della categoria dell'immobile, sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore massimo ed uno minimo al mq./ annuo di superficie convenzionale.
2. Nell'ambito dei minimi e dei massimi sopra indicati, il canone viene stabilito in ragione del fatto che l'immobile appartenga alla sub-fascia A, B, o C.



Raymond Tors



3. L'immobile è inquadrato nella sub-fascia A se possiede da 6 a 8 dei requisiti elencati nell'Allegato H; nella sub-fascia B se possiede da 5 a 7 dei requisiti di cui all'allegato 3 ; nella sub-fascia C quando siano presenti meno di cinque requisiti di cui all'indicato allegato.
4. Il canone massimo della sub-fascia si può stabilire solo quando l'immobile possieda il maggior numero di requisiti previsti in relazione alla sub-fascia.
5. In caso di assenza di servizi igienici interni, il canone non potrà superare del 10% il minimo delle fasce di appartenenza.

tabella dei canoni (valori espressi in Euro al mq. anno)

CONTRATTO 3+2	SUBFASCIA A	SUBFASCIA B	SUBFASCIA C
ZONA	PRESENZA DI 6-8 ELEMENTI	PRESENZA DI 5-7 ELEMENTI	PRESENZA meno -5 ELEMENTI
	Max. Min.	Max. Min.	Max. Min.
CENTRO STORICO	€ 60 -46	€ 45-41	€ 40-30
CENTRO URBANO	€ 70-61	€ 60-50	€ 49-40
ZONA AGRICOLA E FRAZIONI 3-4-5	€ 35-31	€ 30-26	€ 25-15

Art. 10

Superficie convenzionale

1. La superficie convenzionale è data dalla superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria comprese le murature interne (da considerarsi al 100%), quelle perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm) e quelle in comunione nella misura del 50%, nonché dalla superficie catastale delle pertinenze accessorie se cedute in affitto (cantine, garage, posti auto etc.), in conformità alle previsioni contenute nel D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, nelle seguenti misure, qualora il documento catastale non contenga determinazione superficie catastale:

- 0,50 della superficie utile delle autorimesse

Al. Bernabè



Sp. De
P. De

- 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune
 - 0,25 della superficie utile di terrazze non collegate direttamente, lastrici solari, cantine, palchi morti e altri accessori simili;
 - 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare in godimento esclusivo del conduttore (cortili e giardini);
 - 0,10 della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare
2. In assenza di certificazione catastale attestante l'esatta superficie dell'immobile, si stenderà, in contraddittorio, verbale di misurazione dell'immobile. L'eventuale errore nel calcolo della superficie convenzionale non comporta revisione del canone se contenuta nell'ambito del 5%.

Art. 11

Maggiorazione per particolari categorie di immobili

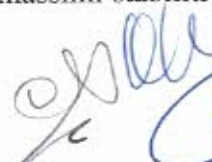
1. Gli importi della tabella di cui all'art. 9 sono incrementati fino ad un massimo del 15% per ville ed abitazioni di pregio, non rientranti nelle categorie di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98.
2. Per tutte le restanti categorie di immobili, gli importi della tabella di cui all'art. 9 sarà maggiorato o diminuito in ragione della classe di superficie convenzionale così come calcolata al precedente art. 10:
- a) maggiorazione del 10% qualora la superficie convenzionale – di cui all'art. 10 - sia pari o comunque inferiore a mq. 60;
 - b) maggiorazione del 20% qualora detta superficie sia pari o comunque inferiore a mq. 40.
- Il valore del canone a mq. annuo sarà diminuito:
- d) del 10%, qualora la superficie convenzionale sia pari o comunque superiore a mq. 140;
 - e) del 15% qualora detta superficie sia pari o comunque superiore a mq. 160;
 - f) del 20%, qualora la superficie convenzionale sia pari o comunque superiore a mq. 180.
3. Sono considerate di pregio le ville e le abitazioni che possiedono dodici requisiti, tra quelli indicati dall'allegato .
4. In caso di unità immobiliari arredate i valori della tabella di cui all'art. 9 potranno essere aumentati fino al 20%, in caso di arredamento completo e in buono stato di manutenzione. Tale aumento è cumulabile con quello delle fattispecie precedenti.

Art. 12

Contratti di durata superiore al minimo

Per le durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, sono stabilite misure di aumenti dei valori nella misura del 5% dei minimi e massimi stabiliti per ogni anno di durata

superiore al terzo. In ogni caso, la proroga prevista dall'art. 2 c.5 L.431/98 sarà sempre solo di due anni.

Art 13

Aggiornamento del canone

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

Art. 14

Contratto tipo

I contratti di locazione di cui alla presente parte II, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'allegato A del D.M. 16/01/2017 sottoscritto dai rappresentanti delle Associazioni firmatarie l'accordo, che forma parte integrante del presente accordo.

Art. 15

Ripartizione oneri accessori

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, si applica la tabella di "oneri accessori", che si allega (allegato D tabella_oneri_accessori D.M. 16/01/2017). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

Art. 16

Modalità di consegna

Al momento della consegna le parti devono sottoscrivere apposito verbale da cui risulti lo stato di conservazione dell'immobile, nonché l'elencazione degli eventuali arredi.

Art. 17

Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.



Art 18

(Locazione di porzione immobile)

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento calcolato secondo le modalità di cui ai precedenti artt. 8-9-10-11-12, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi,

Art 19

Attestazione

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

Art. 20

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/1/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16/1/2017, art. 16 del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16/1/2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/1/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/1/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

1. a Commissione di conciliazione stragiudiziale è costituita da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo ed un Presidente nominati sulla base dei criteri stabiliti dall'emanando Regolamento che farà parte integrante del presente Accordo (All. E).

2. 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 la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, 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.

Art. 21

(Osservatorio Territoriale)

1. È istituito un Osservatorio Territoriale, al quale faranno riferimento le Commissioni previste dal presente Accordo, che avrà compiti di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

 *Bernardo*

- mercato e costo delle locazioni abitative, anche in confronto alle altre città; - monitoraggio del livello di imposte/tasse comunali e/o statali sugli immobili e ripercussioni sul mercato delle locazioni;
 - tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti previdenziali, Casse professionali, Assicurazioni, 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;
 - rinnovi contrattuali;
 - processi di vendita e dismissione del patrimonio privato, pubblico e degli Enti.
2. La composizione e le modalità per costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Territoriale.

PARTE TERZA CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 d.m. 30 Dicembre 2002)

Art. 22

Contratti transitori

Le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n. 431 (uso transitorio) e del D.M. 16.01.2017 nel rispetto delle condizioni di cui ai seguenti articoli.

Art. 23

Durata

Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria del conduttore e/o del locatore, così come individuate dal successivo art. 24 del presente Accordo, non può avere durata superiore a diciotto mesi e non è rinnovabile.

Art. 24

Locazione di porzione immobile

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento calcolato secondo le modalità di cui ai precedenti artt. 8-9-10-11-12, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi,

 Roberto Mer

Art. 25

Esigenze di natura transitoria

1. Le parti possono stipulare contratti transitori nei seguenti casi:

- I) Quando il LOCATORE ha l'esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
- A) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - B) matrimonio dei figli;
 - C) rientro dall'estero;
 - D) 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;
 - E) destinazione dell'immobile a 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;
 - F) separazione o divorzio;
 - G) necessità di cure e/o assistenza propria o di un familiare
- II) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto;
- III) quando il CONDUTTORE ha esigenza di abitare l'immobile per i seguenti motivi:
- A) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - B) separazione o divorzio;
 - C) assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica con previsione di consegna entro i 18 mesi risultante dallo stesso provvedimento di assegnazione,
 - D) esistenza di valido titolo che dia diritto alla consegna ed al godimento di immobile ad uso abitativo;
 - E) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, di lavoro o dovendo svolgere l'apprendistato o formazione professionale
 - F) alla ricerca di soluzioni occupazionali
 - G) necessità di cura e/o assistenza propria o di un familiare
- IV) quando il conduttore ha una esigenza transitoria di natura diversa da quelle sopra elencate collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
2. Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la presenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

3. Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato B) del presente accordo secondo modello ministeriale

Art. 26

esigenze anomale

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/1/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 24 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.

Art. 27

attestazione delle OO.SS.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/1/2017, 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.

Art. 28

Recesso del conduttore

Qualora ricorrano gravi motivi, il conduttore può recedere anticipatamente nei modi e nei tempi previsti nel contratto.

Art. 29

Divieto di sublocazione

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare l'immobile e/o cedere il contratto di cui alla presente Parte III, salvo espresso patto contrario.

Art. 30

Canone

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.M. 16.01.2017 il canone dei contratti transitori sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione stabiliti per i contratti di cui agli artt. alla Parte Seconda. Tali valori saranno maggiorati del 10%.

L'aumento è cumulabile con le maggiorazioni di cui all'art. 11.

Art. 31

Rinvio di altre norme

Si richiamano integralmente gli articoli 9 (fasce di oscillazione), 10 (superficie convenzionale), 13 (aggiornamento canone), 15 (ripartizione oneri accessori), 16 (modalità di consegna),



17 (deposito cauzionale) 18 (locazione parziale) art. 20 (Commissione stragiudiziale) di cui alla Parte Seconda del presente Accordo.

PARTE QUARTA CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 d.m. 30.12.2002)

Art. 32

Contratti transitori per studenti universitari

Le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 3 D.M. 16.01.2017 (uso transitorio per studenti universitari).

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato C) del presente accordo sottoscritto dai rappresentanti delle Associazioni.

Art. 33

Durata

Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria degli studenti universitari, non può avere durata inferiore a sei mesi, né superiore a trentasei mesi.

Art. 34

Locazione di porzione immobile

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento calcolato secondo le modalità di cui ai precedenti artt. 8-9-10-11-12, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

Art. 35

Recesso parziale

In caso di pluralità di conduttori del medesimo immobile, qualora uno o più conduttori intendano recedere dal contratto, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammessa la successione di altra persona nel rapporto di locazione, previa comunicazione sottoscritta dal/i conduttore/i ed dal conduttore subentrante e accettazione in forma scritta del locatore.

Art. 36

Canone

Ai sensi dell'art. 3, del D.M. 16.01.2017 il canone dei contratti transitori per studenti universitari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per i contratti agli artt. 9-10-11-12 di cui alla Parte Seconda.

In caso di unità immobiliari arredate il canone sarà aumentato in proporzione al numero degli elementi dell'arredo presenti nell'immobile secondo quanto previsto dall'allegato H.

Art. 37

Divieto di sublocazione

Fatta salva la previsione di cui all'art. 31, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare l'immobile e/o cedere il contratto di cui alla presente Parte IV.

Art. 38

Rinvio ad altre norme

Si richiamano integralmente gli articoli 9 (fasce di oscillazione), 10 (superficie convenzionale) 13 (aggiornamento canone), 15 (ripartizione oneri accessori), 16 (modalità di consegna), 17 (deposito cauzionale) 18 (locazione parziale) e art. 20 (Commissione stragiudiziale) di cui alla Parte Seconda del presente Accordo.

PARTE QUINTA DISPOSIZIONI FINALI

Art. 39

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Gonnese mediante consegna all'Ufficio Protocollo Generale.

Allegati al presente accordo di cui formano parte integrante ed essenziale:

- all. A: contratto tipo locazione abitativa ordinaria;
- all. B: contratto tipo locazione abitativa di natura transitoria;
- all. C: contratto tipo locazione abitativa studenti universitari;
- all. D: tabella oneri accessori;
- all. E : Regolamento della commissione di conciliazione.
- all. H: Elenco requisiti dell'immobile;
- all. L : Elenco arredamento per locazioni studenti;
- all. 4 : attestazione di rispondenza del canone ex D.M. 16.1.2017
- all. 5 : attestazione bilaterale della transitorietà ex D.M. 16.1.2017

Letto, confermato e sottoscritto in data

per la proprietà edilizia

U.P.I.

CONFEDILIZIA

ASPPI

APCI-FEDERPROPRIETA'

dalle organizzazioni stipulanti:

per i sindacati dei conduttori

S.U.N.I.A.

SICET