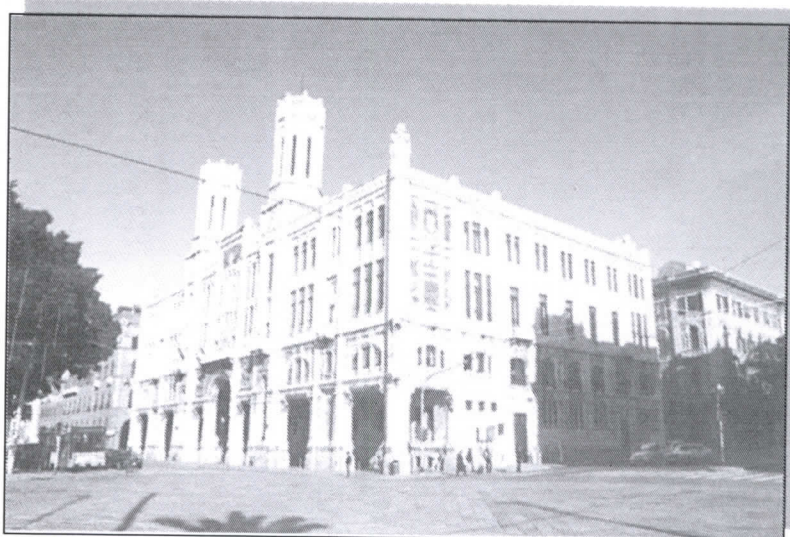




Città di Cagliari



NUOVO ACCORDO LOCAZIONI ABITATIVE AGEVOLATE - 2018

art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431 D.M. Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017

LE ORGANIZZAZIONI CONFIRMATARIE



A.P.C.I.



FEDERPROPRIETÀ



S.I.C.E.T.



CONFEDILIZIA



S.U.N.I.A.



A.S.P.P.I.



U.N.I.A.T.

**NUOVO ACCORDO TERRITORIALE SULLE
LOCAZIONI ABITATIVE AGEVOLATE
PER LA CITTA' DI CAGLIARI
Anno 2018**

RELATIVO ALLE LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO, AI SENSI ART.2, COMMA 3, DELLA LEGGE N.431/98
NONCHE' DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI E PER STUDENTI UNIVERSITARI AI SENSI
DELL'ART.5, COMMI 1, 2 E 3 DELLA MEDESIMA LEGGE ED IN ATTUAZIONE DEL D.M. 16 GENNAIO 2017 DEL
MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTERO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

FRA LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI SINDACALI MAGGIORMENTE RAPPRESENTATIVE A LIVELLO LOCALE:

A.P.C.I.-FEDERPROPRIETA' / CONFEDILIZIA / A.S.P.P.I.

in rappresentanza della proprietà edilizia

S.I.C.E.T. / S.U.N.I.A. / U.N.I.A.T.

In rappresentanza degli inquilini/conduttori

Premesso

1. che in data 04/03/2004 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente;
2. che in data 07/09/2011 tale accordo è stato modificato con una integrazione depositata presso il Comune di Cagliari con prot. n.196926;
3. 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;
4. 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;
5. che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo accordo Territoriale per il Comune di Cagliari in sostituzione di quello stipulato in data 04/03/2004 e successiva integrazione del 07/09/2011 ;

Tutto ciò premesso, l'anno **2018** il giorno **21** del mese di **Marzo** in Cagliari, nella sede della associazione APCI-Federproprietà in Piazza Giovanni XXIII, 62;

tra

le seguenti organizzazioni sindacali in persona dei rispettivi rappresentanti provinciali:

A.P.C.I.-FEDERPROPRIETA', in persona di: Stefano TOLU

CONFEDILIZIA, in persona di: Carmelo IDDA

A.S.P.P.I. in persona di: Raimondo MARRAS

in rappresentanza dei proprietari e

S.I.C.E.T., in persona di: Francesco COCCO

S.U.N.I.A., in persona di: Marco CUCCU

U.N.I.A.T. in persona di: Marco FODDAI

in rappresentanza degli inquilini,

si stipula quanto segue

PARTE PRIMA NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto

1. Il presente Accordo disciplina i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3, e dall'art. 5, comma 1, 2, e 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e dell'art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, e 7 del Decreto M. del 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.
2. Restano escluse dal presente accordo le fattispecie contemplate dall'art.1 c.5 del D.M. 16/01/2017 (compagnie assicurative, i fondi immobiliari etc.) per le quali si provvederà con separato accordo integrativo.

Art. 2 -Ambito di applicazione

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente accordo si applicano esclusivamente agli immobili nel territorio del Comune di Cagliari ivi compresa la municipalità di Pirri.

Art. 3 – Durata dell'Accordo

1. L'Accordo ha validità di anni tre a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso il Comune di Cagliari o comunque fino al rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito dall'art. 4, comma 1, della L. 431/98.
2. Fino all'adozione di un nuovo Accordo, o in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del Decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, della L. 431/98, continuerà ad applicarsi il presente accordo, che potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU-TASI o comunque tributi locali, specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o che siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

PARTE SECONDA
CONTRATTI ABITATIVI AGEVOLATI

(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 secondo le modalità di cui al successivo art. 12.

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° comma 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 Trasporti in concerto con il Ministro dell'Economia e Finanze del 16.01.2017, 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. di Cagliari n° 85 del 22 giugno 1999, che ha suddiviso il territorio comunale in microzone censuarie, individuano le seguenti grandi zone omogenee:

-  ZONA OMOGENEA "CENTRO STORICO"
-  ZONA OMOGENEA "SEMICENTRALE - 1"
-  ZONA OMOGENEA "SEMICENTRALE - 2"
-  ZONA OMOGENEA "SEMICENTRALE - 3"
-  ZONA OMOGENEA "SEMICENTRALE - 4"
-  ZONA OMOGENEA "PERIFERICA-1"
-  ZONA OMOGENEA "PERIFERICA-2"

Zona omogenea "CENTRO STORICO"

Questa zona comprende il nucleo storico della città accorpando i seguenti quartieri :

| Rif. Plan. | Quartiere |
|------------|------------------|
| 1 | CASTELLO |
| 2 | VILLANOVA |
| 3 | MARINA |
| 4 | STAMPACE (PARTE) |

così come indicati nella planimetria ALLEGATO-1.

Zona omogenea "SEMICENTRALE - 1"

In questa zona, che comprende le zone di espansione residenziale, troviamo i quartieri di :

| Rif. Plan. | Quartiere |
|------------|-----------------------------|
| 5 | TUVIXEDDU-TUVUMANNU (PARTE) |
| 7 | LA VEGA |
| 8 | FONSARDA |
| 9 | SANT'ALENIXEDDA |
| 10 | SAN BENEDETTO |
| 11 | GENNERUXI (PARTE) |
| 12 | MONTE URPINU (PARTE) |
| 13 | MONTE MIXI (PARTE) |
| 14 | BONARIA (PARTE) |
| 25 | QUARTIERE EUROPEO |
| 29 | QUARTIERE DEL SOLE |

così come indicati nella planimetria ALLEGATO-1;

Zona omogenea "SEMICENTRALE - 2"

Troviamo i quartieri di :

| Rif. Plan. | Quartiere |
|------------|---------------------------------|
| 6 | IS MIRRIONIS (PARTE) |
| 15 | S.AVENDRACE/SANTA GILLA (PARTE) |
| 16 | MULINU BECCIU |
| 17 | SAN MICHELE (PARTE) |
| 27 | MEDAU SU CRAMU-MOLENTARGIUS |
| 30 | BORGO S.ELIA (PARTE) |
| 31 | NUOVO BORGO S.ELIA (PARTE) |

così come indicati nella planimetria ALLEGATO-1.

Zona omogenea "SEMICENTRALE – 3 "

Sono individuati alcune vie e/o comparti di immobili che per le loro particolari caratteristiche e per le dotazioni e finiture al di sopra della media, si distinguono dal restante contesto della zona omogenea in cui sono ubicati, e pertanto vengono definite "**zone di pregio**".

Sono individuate nei seguenti quartieri :

| Rif. Plan. | Quartiere |
|------------|----------------------------|
| 4A | STAMPACE (PARTE) |
| 5B | TUVIXEDDU/TUVUMANNU(PARTE) |
| 11A | GENNERUXI(PARTE) |
| 12A | MONTE URPINU(PARTE) |
| 13A | MONTE MIXI (PARTE) |
| 14A | BONARIA(PARTE) |
| 15A | S.AVENDRACE (PARTE) |
| 27A | POETTO |

così come indicati nella planimetria ALLEGATO-1.

Zona omogenea "SEMICENTRALE – 4 "

Sono individuate delle vie e/o comparti di immobili che per le loro particolari caratteristiche di edilizia economico-popolare si distinguono dal restante contesto in cui sono ubicati, e pertanto vengono definite "**degradate**".

Sono individuate nei seguenti quartieri :

| Rif. Plan. | Quartiere |
|------------|----------------------------|
| 5A | TUVIXEDDU (PARTE) |
| 6A | IS MIRRIONIS (PARTE) |
| 17A | S. MICHELE (PARTE) |
| 26 | CEP |
| 28 | LA PALMA |
| 30A | NUOVO BORGO S.ELIA (PARTE) |
| 31A | BORGO S.ELIA (PARTE) |

così come indicati nella planimetria (ALLEGATO 1).

Zona omogenea "PERIFERICA-1"

Questa zona comprende alcuni quartieri di Pirri e la Piana di San Lorenzo :

| Rif. Plan. | Quartiere |
|------------|-------------------------------|
| 20 | VILLA DOLORETTA |
| 22 | S.GIUSEPPE/S.TERESA/PARTEOLLA |
| 23 | IS BINGIAS/TERRAMAINI |
| 24 | MONTELEONE/S.ROSALIA |
| 32 | PIANA DI SAN LORENZO |

così come indicati nella planimetria ALLEGATO-1.

Zona omogenea "PERIFERICA-2"

Sono individuate alcune vie e/o comparti di immobili che per le loro particolari caratteristiche e per le dotazioni e finiture al di sopra della media, si distinguono dal restante contesto della zona omogenea in cui sono ubicati, e pertanto vengono definite "zone di pregio".

Troviamo i quartieri di :

| Rif. Plan. | Quartiere |
|------------|------------------------------|
| 18 | BARACCA MANNA |
| 19 | IS CAMPUS/IS CORRIAS |
| 21 | MONREALE |
| 24A | MONTELEONE/S.ROSALIA (PARTE) |

così come indicato nell'allegata planimetria (ALLEGATO 1).

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 ALLEGATO 2, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi di cui all'Allegato 3 e dei criteri di seguito indicati.

1. Il canone di locazione è determinato per la zona 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, in ragione del numero di requisiti di cui all'ALLEGATO-3.
3. L'immobile è inquadrato nella sub-fascia A se possiede da 8 a 10 dei requisiti calendati nell'Allegato-3; nella sub-fascia B se possiede da 5 a 7 dei requisiti di cui all'allegato ; nella sub-fascia C quando siano presenti meno di 5 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.
6. Qualora le associazioni sindacali firmatarie non adeguino il presente accordo dopo il terzo anno, i valori della tabella di cui all'Allegato 2 si intendono adeguati alla variazione Istat sugli affitti al 100%, applicato a partire dal quarto anno successivo alla data di decorrenza del presente accordo. Tale variazione è calcolata sulla media delle variazioni Istat di cui sopra, verificatesi nei 12 mesi precedenti.

Art. 10 - Superficie convenzionale

1. La superficie convenzionale è data dalla Superficie Catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria così come si rileva dalla visura catastale, 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 (cantine, garage, posti auto etc.) se cedute in affitto, nelle seguenti misure:

- 50% della superficie utile delle autorimesse
- 30% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune

- 25% della superficie utile di terrazze non collegate direttamente, lastrici solari, cantine, palchi morti e altri accessori simili;
- 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare in godimento esclusivo del conduttore (cortili e giardini);
- 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

La somma della superficie catastale dell'unità abitativa e delle pertinenze così calcolate, è detta superficie convenzionale.

2. In assenza di certificazione catastale attestante l'esatta superficie dell'immobile e delle pertinenze, 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'Allegato 2, 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 saranno maggiorati o diminuiti in ragione della classe di superficie convenzionale così come calcolata al precedente art. 10:

a) maggiorazione del 10% qualora la superficie convenzionale sia pari o comunque inferiore a mq. 60;

b) maggiorazione del 20% qualora detta superficie sia pari o comunque inferiore a mq. 40.

Gli importi di cui alla tabella Allegato-2 saranno diminuiti :

d) del 10%, qualora la superficie convenzionale sia pari o comunque superiore a mq. 140 e fino a 159 mq.;

e) del 15% qualora detta superficie sia compresa fra i 160mq. e i 179 mq.;

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 3. Tale maggiorazione non si applica agli immobili ubicati nella zona omogenea SEMICENTRALE-4.

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

Le parti possono concordare una durata iniziale dei contratti, superiore a quella minima fissata per legge (3 anni).

Per le durate contrattuali superiori a quella minima, sono stabilite misure di aumenti dei valori (minimo e massimo) per ogni anno di durata superiore al terzo, secondo la tabella di canoni di cui all'ALLEGATO-2, nonché particolari forme di garanzia, mentre il rinnovo, al termine della proroga biennale, sarà al medesimo periodo iniziale concordato tra le parti.

Art. 13 - Contratti di durata superiore al minimo

Art. 13- Aggiornamento del canone

Il canone di locazione, determinato in base agli articoli precedenti, sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'Istat.

Art. 14-Contratto tipo

I contratti di locazione di cui alla presente parte II, saranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'allegato A del D.M. 16/01/2017.

Art. 15 -Ripartizione oneri accessori

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, si applica la tabella di "oneri accessori", 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 parziale 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 dall'articolo 1, comma 8 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia e/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

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 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. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del D.M. 16/01/2017.

La 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.

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:

- 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. 16 Genn. 2017)

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. 25 e 27 del presente Accordo, non può avere durata superiore a diciotto mesi.

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.

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 o instaurazione di unione civile;
 - 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 la formazione professionale;
 - F) alla ricerca di soluzioni occupazionali;
 - G) necessità di cure 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.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il tipo di contratto (allegato B del D.M. 16/01/2017).

Art. 26-Attestazione della transitorietà

Il locatore e/o il conduttore devono specificare nel contratto l'esigenza transitoria, come individuata dall'art. 25, allegando al contratto apposita documentazione.

Art. 27-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 dal paragrafo 26 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni

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, secondo lo schema ALLEGATO 5

Art. 28-Attestazione delle OO.SS.

L'attestazione prevista dall'articolo 2, comma 8 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 l'elaborazione e consegna del modello Allegato 4 .

Art. 29-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. 8-9-10-11 alla Parte Seconda. Tali valori saranno maggiorati del 10%. L'aumento è cumulabile con le maggiorazioni di cui agli art. 10 e 11.

Art. 30- Rinvio di altre norme

Si richiamano integralmente gli articoli 8(zonizzazione), 9 (fasce di oscillazione), 10 (superficie convenzionale) , 11 (maggiorazioni), 15 (ripartizione oneri accessori), 16 (modalità di consegna), 17 (deposito cauzionale) 18 (locazione parziale) e 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. 16.01.2017)

Art. 31- 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) . Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il tipo di contratto allegato C del D.M. 16/01/2017.

Art. 32-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, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.

Art. 33 - 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 6.

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 - Rinvio ad altre norme

Si richiamano integralmente gli articoli 8 (zonizzazione) 9 (fasce di oscillazione), 10 (superficie convenzionale), 11 (maggiorazioni), 15 (ripartizione oneri accessori), 16 (modalità di consegna), 17 (deposito cauzionale) 18 (locazione parziale) e 20 (Commissione stragiudiziale) di cui alla Parte Seconda del presente Accordo.

Art. 37-Attestazione delle OO.SS.

L'attestazione prevista dall'articolo 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 .

PARTE QUINTA DISPOSIZIONI FINALI

Art. 38

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

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

- All. 1 : Zonizzazione Territorio Comunale;
- All. 2 : Tabella Fasce di oscillazione canoni ;
- All. 3 : Elenco dei requisiti dell'abitazione ;
- All. 4 : Attestazione rispondenza canone concordato;
- All. 5 : Attestazione bilaterale rispondenza motivi di transitorietà;
- All. 6 : Elenco arredamenti per locazione a studenti;

Letto, confermato e sottoscritto in data odierna

per la proprietà edilizia :

A.P.C.I.-FEDERPROPRIETA', in persona di Stefano TOLU

CONFEDILIZIA, in persona di Carmelo IDDA

A.S.P.P.I. in persona di Raimondo MARRAS

per i conduttori :

S.I.C.E.T., in persona di Francesco COCCO

S.U.N.I.A., in persona di Marco CUCCU

U.N.I.A.T. in persona di Marco FODDAI

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

| CONTRATTO 3+2 | | | |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| ZONA | SUBFASCIA A | SUBFASCIA B | SUBFASCIA C |
| | Da 8 a 10 ELEMENTI | DA 5 A 7 ELEMENTI | < 5 ELEMENTI |
| CENTRO STORICO | 84,00-58,00 | 62,00-48,00 | 52,00-38,00 |
| SEMICENTRALE - 1 | 92,00-69,00 | 68,00-58,00 | 57,00-45,00 |
| SEMICENTRALE - 2 | 84,00-63,00 | 62,00-53,00 | 52,00-41,00 |
| SEMICENTRALE - 3 | 102,00-76,00 | 75,00-64,00 | 63,00-49,00 |
| SEMICENTRALE - 4 | 76,00-56,00 | 55,00-48,00 | 47,00-37,00 |
| PERIFERICA - 1 | 64,00-47,00 | 46,00-38,00 | 37,00-28,00 |
| PERIFERICA - 2 | 76,00-51,00 | 55,00-43,00 | 47,00-32,00 |
| CONTRATTO 4+2 | | | |
| ZONA | SUBFASCIA A | SUBFASCIA B | SUBFASCIA C |
| | Da 8 a 10 ELEMENTI | DA 5 A 7 ELEMENTI | < 5 ELEMENTI |
| CENTRO STORICO | 86,00-60,00 | 64,00-50,00 | 54,00-40,00 |
| SEMICENTRALE - 1 | 94,00-71,00 | 70,00-60,00 | 59,00-47,00 |
| SEMICENTRALE - 2 | 86,00-65,00 | 64,00-55,00 | 54,00-43,00 |
| SEMICENTRALE - 3 | 104,00-78,00 | 77,00-66,00 | 65,00-51,00 |
| SEMICENTRALE - 4 | 78,00-58,00 | 57,00-50,00 | 49,00-39,00 |
| PERIFERICA - 1 | 66,00-49,00 | 48,00-40,00 | 39,00-30,00 |
| PERIFERICA - 2 | 78,00-53,00 | 57,00-45,00 | 49,00-34,00 |
| CONTRATTO 5+2 | | | |
| ZONA | SUBFASCIA A | SUBFASCIA B | SUBFASCIA C |
| | Da 8 a 10 ELEMENTI | DA 5 A 7 ELEMENTI | < 5 ELEMENTI |
| CENTRO STORICO | 88,00-62,00 | 66,00-52,00 | 56,00-42,00 |
| SEMICENTRALE - 1 | 96,00-73,00 | 72,00-62,00 | 61,00-49,00 |
| SEMICENTRALE - 2 | 88,00-67,00 | 66,00-57,00 | 56,00-45,00 |
| SEMICENTRALE - 3 | 106,00-80,00 | 79,00-68,00 | 67,00-53,00 |
| SEMICENTRALE - 4 | 80,00-60,00 | 59,00-52,00 | 51,00-41,00 |
| PERIFERICA - 1 | 68,00-51,00 | 50,00-42,00 | 41,00-32,00 |
| PERIFERICA - 2 | 80,00-55,00 | 59,00-47,00 | 51,00-36,00 |
| CONTRATTO 6+2 | | | |
| ZONA | SUBFASCIA A | SUBFASCIA B | SUBFASCIA C |
| | Da 8 a 10 ELEMENTI | DA 5 A 7 ELEMENTI | < 5 ELEMENTI |
| CENTRO STORICO | 90,00-64,00 | 68,00-54,00 | 58,00-44,00 |
| SEMICENTRALE - 1 | 98,00-75,00 | 74,00-64,00 | 63,00-51,00 |
| SEMICENTRALE - 2 | 90,00-69,00 | 68,00-59,00 | 58,00-47,00 |
| SEMICENTRALE - 3 | 108,00-82,00 | 79,00-68,00 | 67,00-53,00 |
| SEMICENTRALE - 4 | 82,00-62,00 | 61,00-54,00 | 53,00-43,00 |
| PERIFERICA - 1 | 70,00-53,00 | 52,00-44,00 | 43,00-34,00 |
| PERIFERICA - 2 | 82,00-57,0 | 61,00-49,00 | 53,00-38,00 |