

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL
COMUNE DI VITTORIA (RG)**

DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE DI VITTORIA

IN DATA 09/10/1996 ~~1996~~ 2017

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15/03/2017.

Fra le seguenti organizzazioni:

SUNIA	rappresentato dal segretario	Gaetano Martello
SICET	rappresentato dal segretario	Avv. Cecilia Licitra
UNIAT	rappresentato dal segretario	Michele Tasca
FEDERPROPRIETA'	rappresentato da	Avv. Livio Mandarà

PREMESSO

che il nel comune di Vittoria non è mai stato sottoscritto l'Accordo Territoriale in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

che il 16/01/2017 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 Accordo territoriale per il comune di Vittoria.

Le Organizzazioni firmatarie si impegnano a fare le dovute pressioni nei confronti dell'Amministrazione comunale di Vittoria, al fine di ottenere, nel rispetto dell'art 2, comma 4, della legge 431/98, ulteriori agevolazioni sia per i proprietari che per gli inquilini

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Vittoria
- 2) Il territorio del Comune di Vittoria, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16/01/2017, viene suddiviso nelle 6 microzone presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, corrispondenti ai quartieri così come approvati con delibera del Consiglio Comunale di Vittoria n. 37 del 15/05/1976.

3) Per le microzone, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).

4) 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).

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

6) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 40% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 30% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 30% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

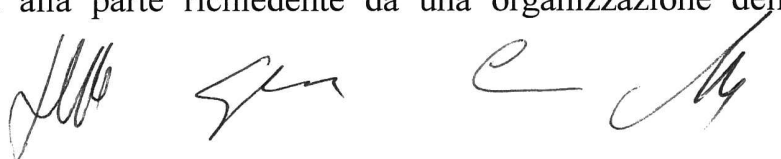
7) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

- Edificio classificato dall'A.P.E. nelle classi D ed E, il canone massimo applicabile, così come calcolato dalla fascia di oscillazione di riferimento, non può essere superiore al 90%;
- Edificio classificato dall'A.P.E. nelle classi F e G, il canone massimo applicabile, così come calcolato dalla fascia di oscillazione di riferimento, non può essere superiore all'80%;

8) 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 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.

9) 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.

10) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, 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.

11) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

12) Per gli immobili completamente ammobiliati il canone di locazione, determinato mediante l'applicazione dei criteri di cui al presente accordo, potrà essere aumentato fino ad un massimo del 20% rispetto a ciascuna fascia di riferimento.

13) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017

B) CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16/01/2017)

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Vittoria che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 61.006.

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

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M 16/01/2017, 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 di cui all'allegato 2.

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile;

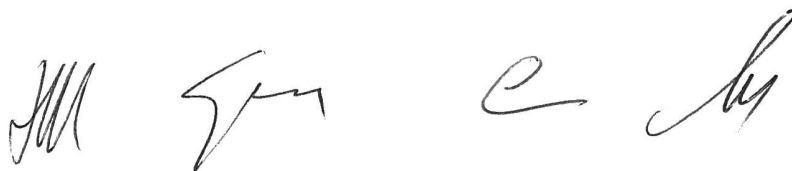
b) il 40% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;

c) il 30% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

d) il 30% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

e) il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.



5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

- Edificio classificato dall'A.P.E. nelle classi D ed E, il canone massimo applicabile, così come calcolato dalla fascia di oscillazione di riferimento, non può essere superiore al 90%;
- Edificio classificato dall'A.P.E. nelle classi F ed G, il canone massimo applicabile, così come calcolato dalla fascia di oscillazione di riferimento, non può essere superiore all'80%;

6) 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 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.

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) 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.

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

10) 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.

11) 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;
- 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.

12) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 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.

13) 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.

14) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, 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.

15) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

16) Per gli immobili completamente ammobiliati il canone di locazione, determinato mediante l'applicazione dei criteri di cui al presente accordo, potrà essere aumentato fino ad un massimo del 20% rispetto a ciascuna fascia di riferimento.

17) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M 16/01/2017.

C) 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 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, 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 16/01/2017.

D) 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. 16/01/2017.

E) 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. 16/01/2017, 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. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

F) AGEVOLAZIONI FISCALI

Ai contratti di locazione agevolati stipulati ai sensi del presente accordo territoriale, si applicano le agevolazioni fiscali di cui all'art. 5 del D.M. 16/04/2017 e quelle che saranno ottenute dall'amministrazione comunale.

G) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, 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.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Microzone del Comune di Vittoria

All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Vittoria

All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. 4: Attestazione

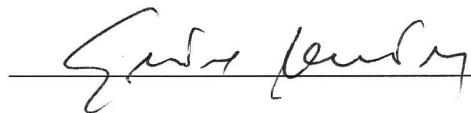
All. 5: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Vittoria, li 09.10.2017

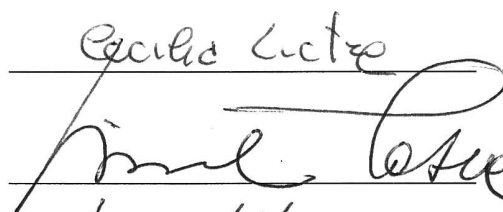
SUNIA

Gaetano Martello



SICET

Avv. Cecilia Licitra



UNIAT

Michele Tasca



FEDERPROPRIETA'

Avv. Livio Mandarà



ALLEGATO 1

MICROZONE CATASTALI

Fogli catastali n°	Microzona n°	Fogli catastali n°	Microzona n°
67	4	183	5
86	3	193	5
88	1	206	3
89	4	207	1
103	3	208	3
104	3	209	1
105	2	210	1
106	3	211	3
118	3	212	1
119	3	213	1
120	3	214	1
133	3	215	2
134	5	216	2
146	5	217	4
147	5	218	4
165	5	219	3
166	5	220	3
173	5	221	3

I fogli non indicati nel precedente elenco sono tutti da ascrivere alla MICROZONA 6



ACCORDO TERRITORIALE DI VITTORIA

ALLEGATO 2

FASCE DI OSCILLAZIONE

MICROZONA	VALORI ESPRESSI IN EURO PER MQ./MESE									
	FASCIA 1 FINO A 6 ELEMENTI		FASCIA 2 DA 7 A 12 ELEMENTI		FASCIA 3 DA 13 A 18 ELEMENTI					
	min	max	min	max	min	max				
1	3,21	3,79	3,80	4,38	4,39	4,95				
2	2,35	2,92	2,93	3,49	3,50	4,05				
3	3,05	3,67	3,68	4,31	4,32	4,92				
4	2,52	3,09	3,10	3,66	3,67	4,22				
5	3,85	4,72	4,73	5,59	5,60	6,45				
6	2,25	2,75	2,76	3,26	3,27	3,75				



ACCORDO TERRITORIALE DI VITTORIA

ALLEGATO 3

CANONE CONCORDATO AI SENSI DELL'ART.2 LEGGE 431/98	
ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE	
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2	Presenza di cortile comune
3	Presenza di cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo
5	Comodità di accesso: piano terra oppure 1° piano, presenza di ascensore per i piani a partire dal II°
6	Presenza di area verde di pertinenza
7	Presenza di posto auto scoperto
8	Presenza di altro posto auto o box
9	Presenza di climatizzatori
10	Presenza di doppio servizio o lavanderia
11	Presenza d'allacciamento alla rete gas
12	Presenza di porta blindata
13	Presenza di doppi infissi o vetro camera
14	Superficie dell'alloggio su un unico livello
15	Alloggio non in condominio o con ingresso indipendente
16	Buono stato manutentivo delle parti comuni in caso di alloggio in condominio o dell'esterno in caso di alloggio singolo (1)
17	Buono stato manutentivo dell'alloggio (1)
18	Buona esposizione e ubicazione: almeno un affaccio con ampio spazio antistante e ingresso su strada larga almeno metri 8

1) Per buono stato manutentivo deve intendersi la mancanza di difetti o ammaloramenti negli intonaci, nella tinteggiatura, nelle pavimentazioni, nei rivestimenti, negli infissi, negli impianti e nelle apparecchiature igienico-sanitarie



ACCORDO TERRITORIALE DI VITTORIA

ALLEGATO 4

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di, depositato il,

PREMESSO CHE

il Sig. codice fiscale.....

nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/Piazza..... n., piano....

con contratto stipulato con il Sig. codice fiscale,

decorrente il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq		= mq
Autorimessa ad uso esclusivo: mq.	X 0,40	= mq
Posto macchina in comune: mq.	X 0,30	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq.	X 0,30	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	X 0,10	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq.	X 0,10	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE:

NUMERI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, PER UN TOTALE DI N. _____ ELEMENTI.

Classificazione A.P.E.: riduzione del _____%

MICROZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

CANONE MASSIMO APPLICABILE € mq/mese _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

TUTTO CIÒ PREMESSO, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....

ALLEGATO 5

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE
PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/01/2017)**

Il/la sottoscritto/a _____, c.f. _____
_____ residente in _____ via/piazza
_____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, mail / mail pec
_____, telefono _____, cellulare _____
_____, conduttore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato,
ovvero in in _____ via/piazza _____ n. ____, sc. _____, int. ____, cap _____, con contratto di locazione abitativa di natura:

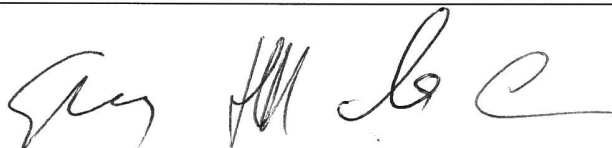
- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- art. 2, comma 1, L. 431/98;
- art. 23 D.L. 123/2014;
- altro _____

sottoscritto in data ___/___/___/ e registrato in data ___/___/___/ per la durata di _____
anni/mesi con il _____ locatore
Sig./Sig.ra/Soc. _____, c.f. _____
_____ residente in _____ via/piazza
_____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, al canone mensile
di Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto di locazione per questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):



ALLEGATO 5

CHIEDE

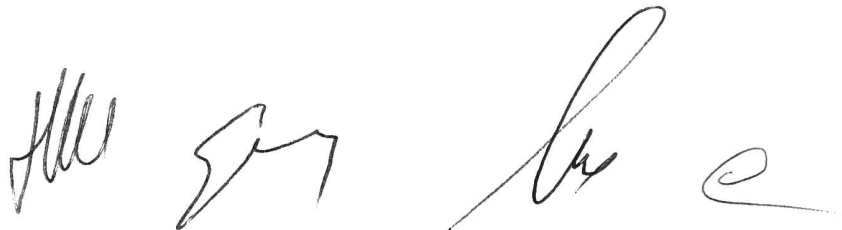
alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia _____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M./...../2017, depositato in data ___/___/___/ presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M./...../2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

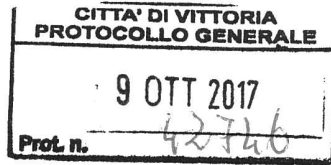
Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ li _____

Firma _____





Al Sig. SINDACO

del Comune di

VITTORIA

O G G E T T O: Accordo territoriale del comune di Vittoria.

Ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017, pubblicato nella G.U. n. 62 del 15/03/2017, in allegato si trasmette, per essere depositato presso codesta Amministrazione, l'accordo territoriale sottoscritto dai rappresentanti dei sindacati degli inquilini SUNIA/SICET/UNIAT e della organizzazione dei proprietari, FEDERPROPRIETA'.

Distinti saluti

Vittoria, li 09-10-2017

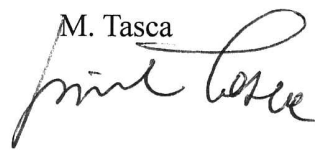
SUNIA

G. Martello


SICET

C. Licitra


UNIAT

M. Tasca


FEDERPROPRIETA'

L. Mandarà
