

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI ORTONA 2019
*ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO*

SUNIA – sig. Rocco Piccirelli
Via P.B. Valera n. 4 – 66100 Chieti
Tel 0871 3390216 - 335 5470406 - suniachieti@gmail.com

UNIAT Abruzzo sig. Antonio Mazza
Via Tirino n. 14 – 65129 Pescara
Tel. 085 6922611 - 338 5653420 - uniatabruzzo@pec.it

UNIONE INQUILINI – Avv. Walter Rapattoni
via Teramo n.10 - 65121 Pescara
Tel. 085 6922611 - 3937703631 - pescara@unioneinquilini.it

PREMESSA

Le sottoscritte Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della Provincia di Chieti, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la definizione dell'Accordo territoriale ex Legge 431/98,

- constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Ortona;
- considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale;
- considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;
- depositano l'Accordo per la Città di Ortona con i relativi allegati.

Il presente accordo stipulato ai sensi del DM 16.01.2017, sostituisce per le sottoscritte associazioni firmatarie, ad ogni effetto di legge qualunque accordo territoriale sottoscritto precedentemente ai quali abbiano aderito.

Si conviene e stipula quanto segue:

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

Art. 1- Ambito di applicazione

Il presente Accordo si applica alle locazioni ad uso abitativo di cui all'art.2 comma 3 previsti dalla L.431/98, i contratti transitori ordinari, i contratti transitori di porzioni di proprietà. Esso riguarda immobili situati nel territorio amministrativo comunale di Ortona e individuati nelle Microzone appresso indicate nella Tabella A. Per zone eventualmente non censite si applica il criterio della vicinanza ad area censita.

Per le zone omogenee come sopra individuate, vengono definite e riportate nella Tabella le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq. mensile come evincibile dalla Tabella C (fasce di oscillazione).

Art. 2 – Ruolo ed assistenza dei sindacati

Nella redazione dei contratti di locazione sopra individuati, le parti possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Per i contratti non assistiti, le parti che vorranno beneficiare dei vantaggi fiscali previsti dalla normativa nazionale e da quella locale, dovranno sottoporre il contratto al controllo dei sindacati firmatari il presente Accordo i quali, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati anche da una singola parte contrattuale che ne assumerà tutte le responsabilità circa la loro veridicità anche ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, attesteranno la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, per consentire alle parti contraenti di accedere alle agevolazioni fiscali di carattere nazionale e locale, per mezzo della Attestazione di Conformità e/o rispondenza (all. F).


2

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI ORTONA 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, articolo 2, comma 8 e articolo 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, anche ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali e comunali è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del Modello Allegato F (Attestazione).

Art. 3 - Tipo di contratto.

Per i contratti di locazione a seconda della tipologia di riferimento, verranno utilizzati rispettivamente i Contratti Tipo di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 che vengono allegati al presente Accordo. **(allegati A-B-C-D-E)**

art. 4 - Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'alloggio, si quantificherà nel medesimo modo per ogni tipo di contratto previsto dal presente accordo, e sulla base della quale verrà determinato il canone di locazione.

La superficie – che avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 10%- è data dalla somma dei seguenti elementi:

A) L'intera superficie catastale, come desumibile dal relativo certificato catastale, misura ridotta del 5%.

B) Ove l'immobile non dovesse essere dotato di certificazione catastale indicante la superficie, almeno una delle parti contraenti potrà quantificare la superficie dell'immobile attraverso la planimetria catastale utilizzando i parametri di cui DPR del 23 marzo 1988 n° 188 e autocertificarla:

Anche la superficie così calcolata andrà ridotta del 5% e vi sarà una tolleranza in diminuzione o in aumento del 10%.

art. 5 - Determinazione del canone di locazione

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.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinata dalle parti all'interno della fascia di oscillazione a seconda delle dotazioni di cui l'immobile è dotato ed evincibili dall'analisi e applicazione dei criteri individuati di seguito nella Tabella B (Elenco dotazioni).

Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui di seguito alla Tabella C (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e degli elementi oggettivi per la determinazione del canone.

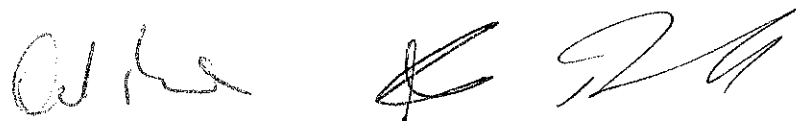
Determinazione del canone fascia minima, intermedia o massima

- Fascia minima: Tipo C- da 1 a 6 elementi della Tabella C;
- Fascia intermedia: Tipo B-da 7 a 12 elementi della Tabella C;
- Fascia massima: Tipo A -da almeno 13 elementi della Tabella C.

Il canone di locazione è determinato tenendo conto dei vari elementi che verranno di seguito indicati nelle successive Tabelle:

TABELLA A) ZONIZZAZIONE: sono state individuate le seguenti congruenti con quelle predisposte dal Comune di Ortona ai sensi ed agli effetti del richiamato DPR del 23 marzo 1988 n° 188 e che saranno allegate al presente accordo.

Microzona 1	24-25-26-32-33
Microzona 2	1-2-3-4-7-8-11-41-42-43-51-52



ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI ORTONA 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

Ogni elemento della fascia di riferimento concorrerà **proporzionalmente** alla quantificazione del canone sino al massimo previsto. [per gli immobili di pregio, tipo A, ogni elemento in più in dotazione dell'immobile (Tabella B) comporterà l'aumento di un nono (della differenza fra il valore massimo e quello minimo); per gli altri tipi (A e B) ogni elemento in più rispetto a quelli minimi previsti, comporterà un aumento di un quinto]

Esemplificativamente un immobile appartenente alla Microzona I, tipo A con 15 elementi avrà quale fascia di oscillazione prezzi il seguente $4,60 + 2/9$ (massimo 5,5- minimo 4,60) e cioè $4,60 + 0,20 = 4,80$.

TABELLA E) MAGGIORAZIONI E DIMINUZIONI

Nel calcolo del canone effettivo:

I valori massimi e minimi delle sub-fasce vengono integrati nel seguente modo.

MAGGIORAZIONI:

- a) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 2 subiranno, nel valore minimo e massimo, un aumento: del 4% per i contratti di durata di quattro anni; del 6% per i contratti di durata di cinque anni; del 10% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
- b) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L.431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15%, e se forniti di elettrodomestici base (frigo, cappa, forno e piano cottura) di classe A un aumento complessivo del 20% a valere per l'intera durata contrattuale.
- c) Nel caso in cui l'attestato di prestazione energetica abbia la classe pari a A4, A3, A2, A1 (e comunque nelle prime quattro classi), il valore di locazione potrà essere incrementato del 8%; nel caso la classe fosse invece pari a B, il valore di locazione potrà essere incrementato del 3%.
- d) Per gli immobili siti all'ultimo piano dell'edificio condominiale denominato attico (per attico immobiliare si intende l'appartamento sito all'ultimo piano di un palazzo, che non costituisca mansarda o sottotetto, quindi con altezza del soffitto regolare su tutta la superficie) le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nel valore minimo e massimo, un aumento del 10%.

DIMINUZIONE del canone effettivo quantificato con i criteri generali:

- A) del 5% qualora il conduttore presti in favore del locatore garanzia reale o personale. Non è considerata garanzia reale il versamento di un deposito cauzionale.
- B) Il valore unitario al mq. delle fasce e delle sub fasce di oscillazione è ridotto del 5% per gli alloggi la cui superficie sia compresa tra 100 e 110 mq.; del 10% per gli alloggi con superficie compresa fra mq 110 a 120 mq; del 15% per gli alloggi la cui superficie sia superiore a 120 mq.
- C) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2, in presenza dei quali non è applicabile il valore massimo.

art. 6 - Grandi proprietà

Per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli Istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà (più di 100 immobili) destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie degli accordi territoriali. Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI ORTONA 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Ortona (CH), 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 superiore ai 10.000.

- 1) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.
- 2) 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 nella tabella per le fasce di oscillazione, con un aumento del 10% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.
- 3) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiori a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
- 4) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

A) Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il proprietario ha esigenze 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; 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.

B) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha una esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsione 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.

5) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 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 13 e 14 del presente contratto, 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.

6) 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.

7) L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8 e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, anche ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali e comunali 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 F (Attestazione).

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

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI ORTONA 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

TITOLO D)
CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, comma 1, Legge 431/98 e art. 2 del 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 Ortona (CH), 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 superiore ai 10.000. Si applicheranno le disposizioni del presente capo nell'ipotesi attuale o futura nella quale dovesse essere il Comune di Ortona sede o comune confinante di altri comuni con sedi di Università o scuole di specializzazione post universitarie (master, dottorati, specializzazioni e perfezionamenti) e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e dalla legge 21 dicembre 1999, n. 508.
- 2) I contratti di locazione per studenti universitari hanno durata minima di mesi sei e massima di mesi trentasei.
- 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 di cui all'Allegato 2 (Fasce di oscillazione), con un aumento del 10% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L.431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, e se forniti di elettrodomestici base (frigo, cappa, forno e piano cottura) di classe A un aumento complessivo del 20% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.
- 4) 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.
- 5) Nel caso in cui l'attestato di prestazione energetica abbia la classe pari a A4, A3, A2, A1 (e comunque nelle prime quattro classi), il valore di locazione potrà essere incrementato del 8%; nel caso la classe fosse invece pari a B, il valore di locazione potrà essere incrementato del 3%;
- 6) L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8 e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, anche ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali e comunali 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 F (Attestazione). I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO E
ONERI ACCESSORI

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

TITOLO F)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e degli 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, del tipo di contratto Allegato 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 G (Modello di richiesta) al presente Accordo.

TITOLO G)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

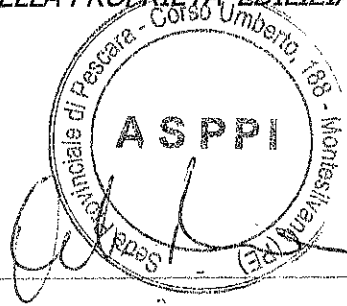
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI ORTONA 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

OO.SS. Proprietari:

ASSPI – dott. Antonio Piscione
Corso Umberto n. 188 - 65015 Montesilvano
Tel. 085 835123 - 3473144656 - info@studiopiscione.it



CONFABITARE - Avv. Raffaella Mascilli
Via Giulio Cesare n. 1- 66054 Vasto
Tel. 0873 367821 – vasto@confabitare.it

**CONFABITARE
CHIETI**
C.F. 92039680696

CONFAPPI – dott. Angelo Carminucci
Via T. Tasso n. 77 – 65121 Pescara
Tel. 339 8980534 – info@confappipescara.it

CONFEDILIZIA – sig.ra Daniela Sebastiani
viale Abruzzo n. 57 - 66100 Chieti
Tel 0871563753 - 333 9202939 – confediliziachieti@gmail.com

CONFEDILIZIA CHIETI

Associazione Proprietari Edilizia
V.le Abruzzo, 57, 66100 Chieti Scalo (CH)
Tel. 0871-563753 C.F. 93013040691

FEDERPROPRIETA' - Avv. Elena Alberta Anzolin
Via F. Tedesco, 33 – 66026 Ortona (CH)
Tel. 366 5954945 – 085 4492679
studiologaleanzolin@gmail.com - federproprieta@alice.it

FEDERPROPRIETA'
Segreteria Regione Abruzzo
Avv. Elena Alberta Anzolin
Corso Umberto, n. 425
65015 Montesilvano (PE)
0854492679 - 3665954945
studiologaleanzolin@gmail.com

UNIONCASA CHIETI – dott.ssa Adriana Panara
via Monsignor Rocco Cocchia n.24 – 66100 Chieti
Tel. 348 2342289 – unioncasachieti@gmail.com

UNIONCASA CHIETI
Associazione Proprietari Immobiliari
Via Mons. Rocco Cocchia, 24 - 66100 CHIETI
Tel. 3482342289
mail: unioncasachieti@gmail.com

UPPI CHIETI – sig. Giuseppe Bucciarelli
via Cauta n. 18 – 66100 Chieti
Tel. 0871 41423 - 333 3910607 – uppichieti@gmail.com

UPPI CHIETI
Unione Piccoli
Proprietari Immobiliari
66100 CHIETI - Via Cauta, 18

OO.SS. Inquilini:

ASSOCASA – dott.ssa Angela Carpineta
via A. Vespucci n. 21 – 65126 Pescara
Tel. 085 693637 - 340 5846363 – assocasapescara@gmail.com

ASSOCASA
SEGR. REG. ANGELA CARPINETA
Via A. Vespucci, 21 - 65126 PESCARA
Tel. 340 5846363
Codice Fiscale CRP NGL 77D52 A515C

CONIA- sig. Giuseppe Perilli
Corso Umberto n. 425 – 65015 Montesilvano
Tel. 085 4492679 - 338 3966800
giuseppe.perilli@gmail.com - coniaabruzzo@gmail.com

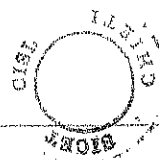
CONIA
SEGRETERIA REGIONE ABRUZZO
Segretario Regionale Giuseppe Perilli
Corso Umberto I, n. 425
65015 Montesilvano (PE)
tel. 3383966800 - fax 0857992969
email: coniaabruzzo@gmail.com

FEDER.CASA Abruzzo – dott. Smeraldo Ricciuti
via Monsignor Cocchia n. 24 – 66100 Chieti
Tel. 333 2268131 - federcasa.chieti@libero.it;
PEC: feder.casabruzzo@pec.it

ADERENTE CONF.SAL

FEDER.CASA
Sindacato Nazionale Inquilini

SICET- sig. Beniamino Primavera
via Cesare De Lollis n. 10 – 66100 Chieti
Tel. 0871 330384 - 393 5591010 - ast.chieti@cisl.it



ACCORDO TERRITORIALE CITTA' DI ORTONA 2019
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E
DELL'INQUILINATO

SUNIA – sig. Rocco Piccirelli

Via P.B. Valera n. 4 – 66100 Chieti

Tel. 0871 3390216 - 335 5470406 - suniachieti@gmail.com



SUNIA
SINDACATO UNITARIO NAZIONALE
INQUILINI ED ASSEGNATARI
PROVINCIA DI CHIETI

UNIAT Abruzzo sig. Antonio Mazza

Via Tirino n. 14 – 65129 Pescara

Tel. 085 6922611 - 338 5653420 - uniatabruzzo@pec.it

UNIONE INQUILINI – Avv. Walter Rapattoni

via Teramo n. 10 - 65121 Pescara

Tel. 085 6922611 - 3937703631 - pescara@unioneinquilini.it

per delega in atti