

## ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI SAN VITO CHIETINO

ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E  
DEI CONDUTTORI PER LA STIPULAZIONE NEL COMUNE DI  
SAN VITO CHIETINO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE  
EX ART. 2 COMMI 3,4,5; ART. 4 E ART. 5 LEGGE 431/1998

Depositato al Comune di San Vito Chietino il 1° Marzo 2016  
prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

In data 29 Febbraio 2016, alle ore 9,30 si sono riunite le qui di seguito elencate Organizzazioni Sindacali delle proprietà edilizie e dei conduttori per la stipulazione del presente Accordo:

**CONFEDILIZIA (Assoc. Prov. Proprietà Edilizia) - Corso Marrucino n.182 – 66100 Chieti**  
Segretario Provinciale: Geom. Gianni Mennilli  
☎ 0871.321000 - ☎ 338.2953494 ✉ confedilizia.chieti@alice.it

**SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) – Via Cesare De Lollis n.10 – 66100 Chieti**  
Segretario Provinciale: Sig. Beniamino Primavera  
☎ 0871.330073 – ☎ 0871.330852 ☎ 393.5591010 ✉ chieticisl@virgilio.it

**FEDER.CASA (Sindacato Nazionale Inquilini) – Via Mons. Rocco Cocchia n. 24 – 66100 Chieti**  
Segretario Provinciale: Sig. Smeraldo Ricciuti  
☎ 348.2342289 – 333.2268131 ✉ federcasa.chieti@libero.it

### PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare le condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/98, che tenga conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area canosina e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge.

Si propongono, in particolare, i seguenti obiettivi:

- Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che ora ne sono esclusi, tramite l'utilizzo dei fondi di cui all'art. 11 L. 431/98;
- Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi accordi;
- Ricondurre alla legalità il mercato sommerso e irregolare degli affitti, applicando la **riduzione IMU** in presenza di sottoscrizione dei contratti da parte delle organizzazioni di categoria firmatarie dell'accordo territoriale;
- Calmierare i prezzi di locazione;
- Agevolare le modalità di locazione attraverso il ricorso a contratti-tipo specifici, riguardo ai contesti individuati dalla L. 431/98.

- Impegno del Comune alla promozione dell'Accordo e dei suoi contenuti attraverso l'organizzazione di Convegni, affissione di manifesti e qualunque altra modalità risultasse utile alla conoscenza dell'Accordo stesso.
- Riduzione del contenzioso attraverso lo strumento della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale.

**ACCORDO**  
**Parte prima – NORME GENERALI**

**Art. 1 – Oggetto**

Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione d'immobili a uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3 e art. 5, Legge 431 del 9 dicembre 1998 e dall'art. 1, art. 2 e art. 3 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30/12/2002, pubblicato sulla G.U. n° 85 dell'11 aprile 2003.

**Art. 2 – Durata**

Il presente accordo avrà validità **36 (trentasei) mesi** dal deposito.

**Parte seconda – DETERMINAZIONE DEI CANONI**

**Art. 3 – Canone**

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

- ubicazione sul territorio;
- classificazione per caratteristiche;
- superficie;
- dotazione di mobilio;
- durata del contratto.

Trattandosi di Ente di modeste dimensioni con circa 5.400 abitanti, dopo una preliminare analisi del territorio, è stata individuata una sola area omogenea, così come previsto dal 2° comma dell'art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 30.12.2002.

**Art. 4 – Zonizzazione**

Per l'individuazione dell'area omogenea si è presa a riferimento la micro zonizzazione approvata dal Consiglio Comunale di San Vito Chietino e nella quale è prevista una sola microzona per l'intero territorio comunale.

**Art. 5 - Fasce di oscillazione**

Il canone di locazione dell'immobile è determinato per la suddetta zona sulla base delle seguenti fasce, comprendenti un **valore di oscillazione fino a un massimo annuale in euro al mq.**

Microzona	Valore max Fascia inferiore €	Valore max Fascia intermedia €	Valore max Fascia superiore €
<b>1</b>	<b>30,00</b>	<b>40,00</b>	<b>54,00</b>

**Art. 6 – Superficie convenzionale**  
**DEFINIZIONE DEL METRO QUADRO UTILE**

6.1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine, si osserva che l'art. 1, comma 4, del D.M. 05.03.99 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) preveda che:

- le pertinenze dell'unità immobiliare (posto auto, box, cantina, ecc.);
- la presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi, ecc.);
- la dotazione dei vari servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- dovranno essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo.

Considerato quanto sopra, e osservato quanto previsto agli artt. 7 e 18 del D.M. 3/10/1975, n. 9816 (pubblicato in G.U. n. 330 del 16/12/1975), salve, intervenenti definizioni ufficiali di riferimento, si conviene di computare i metri quadri utili di ogni unità immobiliare considerando unicamente la superficie di pavimento dell'unità immobiliare abitativa, misurata al netto di murature (perimetrali, interne, divisorie, ecc.), pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge ed escluse pertinenze e parti comuni. La superficie dei balconi e dei terrazzi sarà considerata nella determinazione della superficie utile solo nella misura del 25% per quelli fino a trenta metri quadrati, l'ulteriore superficie sarà calcolata nella misura del 10%. La superficie delle autorimesse regolarmente accatastate nella categoria C/6, sarà considerata nella determinazione della superficie utile nella misura del 33%. Inoltre i metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

6.2) Le parti private contrattuali dovranno indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

**Art. 7 – Classificazione e dotazioni degli immobili**

Gli elementi da considerare, per individuare il canone effettivo sono i seguenti (come da Tabella B):

**TABELLA (B)**

1	Allaccio utenze alla rete urbana e impianti tecnologici funzionanti (luce, gas, acqua, fogna);* * (la mancanza di uno solo di tali elementi rende non computabile il punto n. 1)
2	Autorimessa singola e/o posto auto coperto
3	Cortile comune o area verde di pertinenza
4	Cantina
5	Terrazza e/o balcone
6	Sottotetto o soffitta
7	Appartamento sito in immobile con meno di 9 unità

8	Immobile ubicato a non più di 300 mt da fermata di mezzo pubblico
9	Impianto di riscaldamento autonomo
10	Posto auto scoperto
11	Condizionamento d'aria con impianto fisso nei vani principali
12	Doppi servizi (uno con quattro elementi, l'altro con tre elementi)
13	Porta blindata e/o sistemi di sicurezza
14	Doppi vetri e/o doppi infissi
15	Cancello automatico e/o impianto di videocitofono
16	Ascensore
17	Impianto TV o Parabola (individuali)
17	Ubicazione a piano attico
18	Immobile ultimato da non più di 15 anni, accertato dalla data di ultimazione dei lavori, e/o ristrutturato entro lo stesso periodo
19	Immobile di categoria catastale minimo A/3
20	Stato di manutenzione buono ed efficiente di infissi, pavimenti, muri ecc.
21	Rivestimenti di pregio nei vani principali tipi marmi, cotto, parquet ecc. e/o murali quali stucco veneziano, parato, etc. nuovi o in buono stato

Le parti contraenti individuano la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella tipologia di sub fascia minima, intermedia e massima in relazione alla presenza di:

SUBFASCIA MASSIMA almeno 9 elementi;  
 SUBFASCIA INTERMEDIA da 5 a 8 elementi compresi;  
 SUBFASCIA MINIMA da 1 a 4 elementi compresi.

**Art. 8 – Maggiorazione e diminuzione canone per particolari categorie d'immobili**

1. Il canone di locazione per gli immobili della Tabella di cui all'art. 5 può essere aumentato fino a un massimo del **20%** per gli alloggi con **superficie utile pari o inferiori a 50 mq.**
2. Il canone di locazione per gli immobili della Tabella di cui all'art. 5 può essere diminuito fino a un massimo del **10%** per gli alloggi con **superficie utile pari o superiore a 100 mq.**

**Art. 9 – Maggiorazione per durata del contratto superiore al minimo**

Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3, della L. 431/98. In tal caso il canone concordato è incrementabile del **3%** per l'intera durata del contratto.

**Art. 10 – Maggiorazione per rinuncia al deposito cauzionale**

Ove il locatore rinunci espressamente all'importo del deposito cauzionale, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile, subiranno un aumento del **5%**, a valere per l'intera durata del contratto.

#### **Art. 11 – Maggiorazione per periodo di recesso non superiore a tre mesi**

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente di riconoscere al conduttore la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso non superiore a tre mesi, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile subiranno un aumento del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale.

#### **Art. 12 – Aggiornamento del canone**

Il canone di locazione determinato sulla base degli accordi precedenti può prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT. In più i valori delle fasce saranno aumentati annualmente pari allo 0,75% dell'indice ISTAT a partire dal 2008.

#### **Art. 13 – Ripartizione degli oneri accessori**

##### **RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE**

Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie e oneri accessori, l'applicazione di una tabella "oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente accordo. (allegato D).

Quando si eseguano sull'immobile importanti e improrogabili opere necessarie per conservare a esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza sull'uso cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione dei parametri individuati nell'accordo territoriale sia integrato con un aumento non superiore all'interesse legale (c.c. 1284) sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che in seguito venga a percepire per le opere eseguite. L'aumento decorre dalla data in cui sono ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro 30 giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

#### **Art. 14 – Tipo di contratto**

Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Contratto Tipo di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30/12/2002.

Agli stessi si applicano altresì le norme in materia di locazione del codice civile, nonché le norme della legge 392/78 non espressamente abrogate.

#### **Art. 15 – Contratti Transitori Ordinari**

In conformità con le previsioni del D.M. 30/12/2002 la durata della locazione non può essere inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipulazione del contratto come segue:

##### **ESIGENZE DI TRANSITORietà' DEL LOCATORE**

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età e autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia di origine;

- Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipulazione della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- Destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento del titolo abilitativo al lavoro e/o professioni;
- Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- Eseguire interventi nell'unità immobiliare, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- Qualsiasi altra specifica esigenza del locatore collegata a un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

#### **ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL CONDUTTORE**

Quando il conduttore abbia la necessità di un'abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- 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 della sede di lavoro;
- per motivi di soggiorno estivo;
- necessità di cure o di assistenza per sé o per familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
- acquisto, assegnazione o locazione di un'abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- qualsiasi altra specifica esigenza del conduttore collegata a un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

Le ragioni di transitorietà del conduttore dovranno essere specificatamente documentate. Si precisa che per la stipulazione dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Nel caso in cui il contratto di locazione sia stato stipulato per esigenza di transitorietà del locatore, può essere prevista una penale a carico del conduttore non superiore al 50% del canone, con decorrenza dal trentesimo giorno di scadenza del contratto, in caso di ritardo nel rilascio.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30/12/2002, così come recepito nel presente accordo, provvedendo a integrarlo indicando con precisione i motivi di transitorietà.

#### **Art.16 – Riduzione IMU**

A soli fini dell'applicazione dello sgravio IMU, il Comune di San Vito Chietino da mandato alle Organizzazioni Sindacali firmatarie il presente Accordo Territoriale a controllare i contratti e apporvi la sottoscrizione. Il controllo del contratto e la relativa asseverazione con apposizione di firma congiunta da parte delle OO.SS., avrà un costo di euro **80,00** da dividere al 50% tra l'associazione dei proprietari e l'associazione degli inquilini.

**Art. 17 – Commissione di Conciliazione**

Si richiama integralmente quanto previsto all'art.6 del D.M. 30.12.2002.

\*\*\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto in data 29 febbraio 2016



Sindacato Nazionale Inquilini  
Aderente CONF.S.A.L.

*[Handwritten signatures]*