



# Città di Quartu Sant'Elena



## NUOVO ACCORDO TERRITORIALE LOCAZIONI ABITATIVE AGEVOLATE Anno - 2019

art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431 D.M. 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.P.P.I.

*Raimondo*

*Confederazione*



**NUOVO ACCORDO TERRITORIALE SULLE  
LOCAZIONI ABITATIVE AGEVOLATE  
PER LA CITTA' DI QUARTU SANT'ELENA  
Anno 2019**

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./U.P.P.I**

in rappresentanza della proprietà edilizia

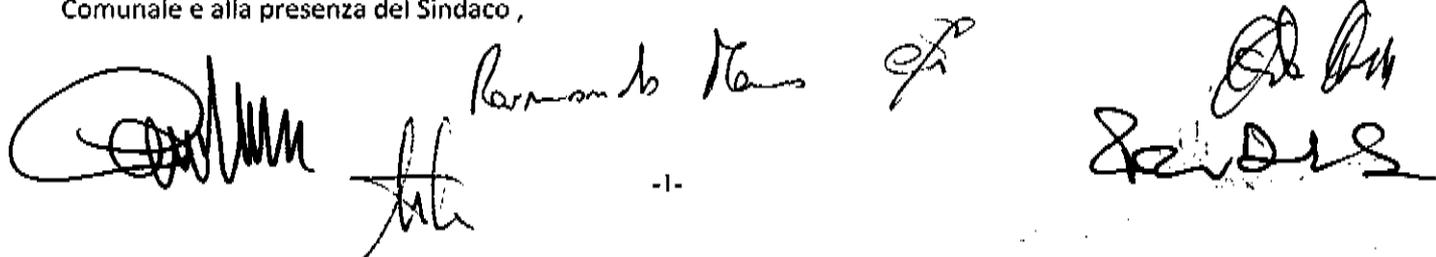
**S.I.C.E.T. / S.U.N.I.A. /**

In rappresentanza degli inquilini

**Premesso**

1. che in data 04/02/2004 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente;
2. che in data 29/03/2011 tale accordo è stato modificato con una integrazione depositata presso il Comune di Quartu Sant'Elena con prot. N. 56325 A del 23/9/2011;
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 Quartu Sant'Elena in sostituzione di quello stipulato e integrato come indicato nei precedenti punti 1 e 2 in premessa;

Tutto ciò premesso, l'anno 2019 il giorno 31 del mese di Gennaio in Quartu Sant'Elena presso la Casa Comunale e alla presenza del Sindaco,



-1-

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*

**U.P.P.I.** in persona di \_\_\_\_\_

in rappresentanza dei proprietari e

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

**S.U.N.I.A.**, in persona di: *Carlo Gessa*

. in persona di: \_\_\_\_\_

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 Quartu Sant'Elena.

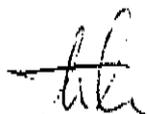
### Art. 3 – Durata dell'Accordo

1. L'Accordo ha validità di anni tre a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso il Comune di Quartu Sant'Elena 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.



*Raimondo Marras*



**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 iniziale minima di tre anni, prorogabile di due anni 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.

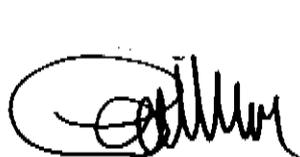
**Art. 7 - Canone**

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 partendo dalla delibera del C.C. di Quartu Sant'Elena n° 245 del 25 febbraio



Raimondo Tass



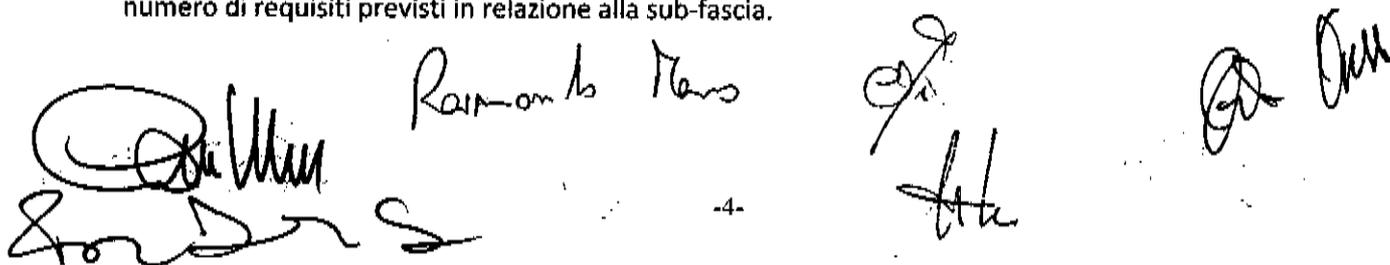
1999, che ha suddiviso il territorio comunale in n. 6 microzone censuarie, individuano le seguenti grandi zone omogenee (riportate anche nello specchietto ALLEGATO 1):

- 1) Zona Omogena "**CENTRO STORICO**" corrispondente alla microzona Censuaria 1 definita "Centro Storico" dalla delibera del C.C. pocanzi citata e costituita dai Fogli di Mappa del Catasto Urbano nn. **30 - 31 - 32**;
- 2) Zona Omogena "**SEMICENTRALE 1**" corrispondente alla microzona Censuaria 2 definita "Centro Urbano e Contermini" dalla delibera del C.C. pocanzi citata e costituita dai Fogli di Mappa del Catasto Urbano nn. **7 - 8 - 9 - 10 - 29 - 33 - 46 - 48 - 49 - 51 - 52 - 53 - 54**, esclusa la parte relativa alla zona "SEMICENTRALE 2" come appresso descritta;
- 3) Zona Omogena "**SEMICENTRALE 2**" corrispondente con la zona di pregio di "Pitz'e Serra e Quartello" nell'area ricadente nel perimetro disegnato tra Viale Europa a partire dell'incrocio con la via San Francesco e proseguendo per la via Fiume fino all'incrocio con via San Benedetto, da qui proseguendo per la via Solferino e da qui, all'altezza dell'incrocio con via Francia, proseguendo per via Romania e via Inghilterra e da qui verso via Sant'Antonio, via Liguria, via Monsignor V. Angioni, via C. Fadda e via San Francesco fino al ricongiungimento con Viale Europa, il tutto meglio come meglio rappresentato nell'estratto di mappa allegato al presente accordo come **ALLEGATO 7**
- 4) Zona Omogena "**AGRICOLA**" corrispondente alle microzone Censuarie 3 e 5 definite "Zona Agricola - Simbirizzi" dalla delibera del C.C. pocanzi citata e costituita dai Fogli di Mappa del Catasto Urbano nn. **1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 11 - 12 - 13 - 14 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 36 - 39 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45**;
- 5) Zona Omogena "**COSTIERA 1**" corrispondente alle microzona Censuaria 4 definita "Fascia Costiera - Margine Rosso - Flumini" dalla delibera del C.C. pocanzi citata e costituita dai Fogli di Mappa del Catasto Urbano nn. **15 - 16 - 34 - 35 - 37 - 38 - 55 - 56 - 57 - 58 - 39 - 60**;
- 6) Zona Omogena "**COSTIERA 2**" corrispondente alle microzona Censuaria 6 definita "Fascia Costiera - Flumini - Geremeas" dalla delibera del C.C. pocanzi citata e costituita dai Fogli di Mappa del Catasto Urbano nn. **40 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72**.

#### **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 7 a 9 dei requisiti calendati nell'Allegato-3; nella sub-fascia B se possiede da 4 a 6 dei requisiti di cui all'allegato ; nella sub-fascia C quando siano presenti meno di 4 requisiti di cui all'indicato allegato.
4. Il canone massimo della sub-fascia si può stabilire solo quando l'immobile possessa il maggior numero di requisiti previsti in relazione alla sub-fascia.



-4-

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;

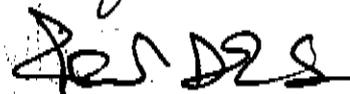
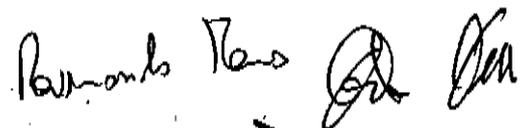
b) maggiorazione del 20% qualora detta superficie sia pari o comunque inferiore a mq. 40.

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.

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- 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.



Armando Tan



#### **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.

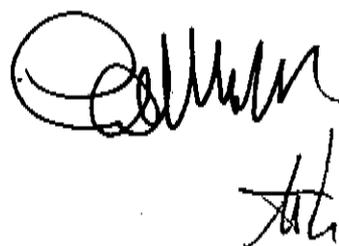
In caso di variazione, in più o in meno, dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta 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.



Rosario Bar



**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, 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:

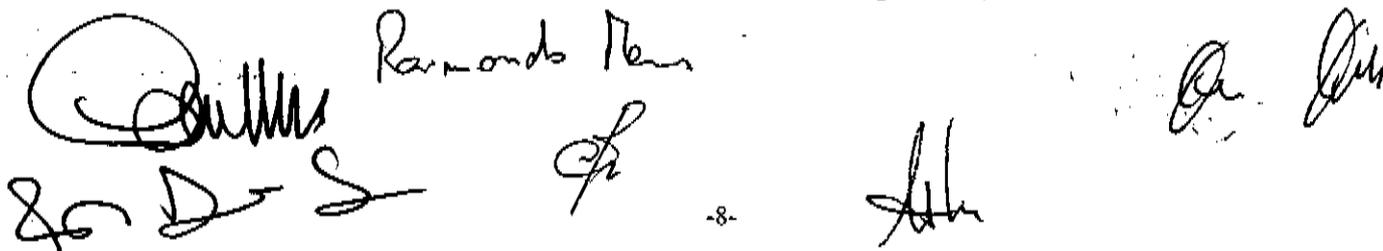
**I)** Quando il locatore ha l'esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

- 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 .

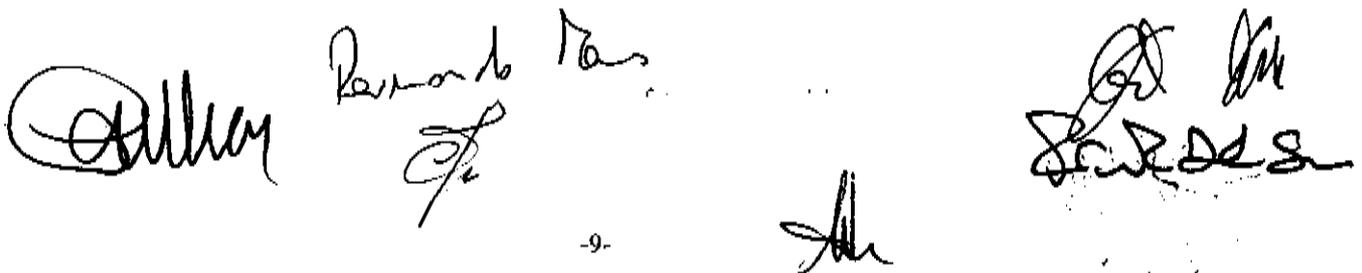
#### **Art. 29-Canone**

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, avendo a riferimento i valori indicati nell'Allegato 2 per i contratti 3+2. 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 di cui alla Parte Seconda, avendo a riferimento i valori indicati nell'Allegato 2 per i contratti 3+2.

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**

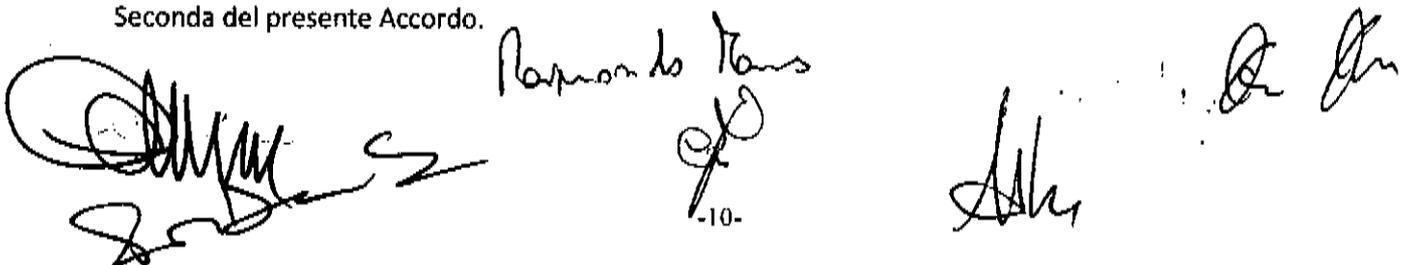
Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento calcolato secondo le modalità di cui ai precedenti artt. 8-9-10-11, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

**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.



-10-

**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, successivamente alla sottoscrizione, ai sensi dell'art. 7.2 del dm 16.01.2017 cit. verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Quartu Sant'Elena mediante consegna all'Ufficio Protocollo Generale nonché presso il medesimo Ufficio della Regione Autonoma della Sardegna.

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;
- All. 7 : Estratto mappa – perimetro Zona Semicentrale 2.

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

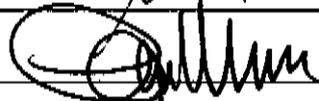
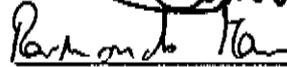
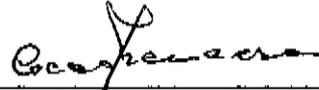
**U.P.P.I.** in persona di **RIANNETTA DE DONDIS  
SECCA**

*per i conduttori :*

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

**S.U.N.I.A.**, in persona di **Carlo Gessa**

in persona di \_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

11/11/11

11/11/11

11/11/11



## NUOVO ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE AGEVOLATE PER LA CITTÀ DI QUARTU SANT'ELENA - ANNO 2019

Legge 431/1998 - D. Min. Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017

<b>Tabella dei canoni (valori espressi in Euro al mq./anno)</b>			
<b>- CONTRATTO 3+2</b>	<b>SUBFASCIA A</b>	<b>SUBFASCIA B</b>	<b>SUBFASCIA C</b>
<b>- TRANSITORIO ORDINARIO</b>			
<b>- STUDENTI UNIVERSITARI</b>			
<i>ZONA</i>	<i>Da 7 a 9 REQUISITI</i>	<i>Da 4 a 6 REQUISITI</i>	<i>&lt; 4 ELEMENTI</i>
CENTRO STORICO	61,00 - 45,00	44,00 - 36,00	35,00 - 24,00
SEMICENTRALE - 1	78,00 - 67,00	66,00 - 53,00	52,00 - 36,00
SEMICENTRALE - 2	86,00 - 74,00	73,00 - 58,00	57,00 - 40,00
AGRICOLA	40,00 - 33,00	31,00 - 24,00	23,00 - 20,00
COSTIERA - 1	92,00 - 75,00	74,00 - 61,00	60,00 - 46,00
COSTIERA - 2	80,00 - 67,00	66,00 - 53,00	52,00 - 39,00
<b>CONTRATTO 4+2</b>	<b>SUBFASCIA A</b>	<b>SUBFASCIA B</b>	<b>SUBFASCIA C</b>
<i>ZONA</i>	<i>Da 7 a 9 ELEMENTI</i>	<i>Da 4 a 6 ELEMENTI</i>	<i>&lt; 4 ELEMENTI</i>
CENTRO STORICO	63,00 - 47,00	46,00 - 38,00	37,00 - 26,00
SEMICENTRALE - 1	80,00 - 69,00	68,00 - 55,00	54,00 - 38,00
SEMICENTRALE - 2	88,00 - 76,00	75,00 - 60,00	59,00 - 42,00
AGRICOLA	42,00 - 35,00	33,00 - 26,00	25,00 - 22,00
COSTIERA - 1	94,00 - 77,00	76,00 - 63,00	62,00 - 48,00
COSTIERA - 2	82,00 - 69,00	68,00 - 55,00	54,00 - 41,00
<b>CONTRATTO 5+2</b>	<b>SUBFASCIA A</b>	<b>SUBFASCIA B</b>	<b>SUBFASCIA C</b>
<i>ZONA</i>	<i>Da 7 a 9 ELEMENTI</i>	<i>Da 4 a 6 ELEMENTI</i>	<i>&lt; 4 ELEMENTI</i>
CENTRO STORICO	65,00 - 49,00	48,00 - 40,00	39,00 - 28,00
SEMICENTRALE - 1	82,00 - 71,00	70,00 - 57,00	56,00 - 40,00
SEMICENTRALE - 2	90,00 - 78,00	77,00 - 62,00	61,00 - 44,00
AGRICOLA	44,00 - 37,00	35,00 - 28,00	27,00 - 24,00
COSTIERA - 1	96,00 - 79,00	78,00 - 65,00	64,00 - 50,00
COSTIERA - 2	84,00 - 71,00	70,00 - 57,00	56,00 - 43,00
<b>CONTRATTO 6+2</b>	<b>SUBFASCIA A</b>	<b>SUBFASCIA B</b>	<b>SUBFASCIA C</b>
<i>ZONA</i>	<i>Da 7 a 9 ELEMENTI</i>	<i>Da 4 a 6 ELEMENTI</i>	<i>&lt; 4 ELEMENTI</i>
CENTRO STORICO	67,00 - 51,00	50,00 - 42,00	41,00 - 30,00
SEMICENTRALE - 1	84,00 - 73,00	72,00 - 59,00	58,00 - 42,00
SEMICENTRALE - 2	92,00 - 80,00	79,00 - 64,00	63,00 - 46,00
AGRICOLA	46,00 - 39,00	37,00 - 30,00	29,00 - 26,00
COSTIERA - 1	98,00 - 81,00	80,00 - 67,00	66,00 - 52,00
COSTIERA - 2	86,00 - 73,00	72,00 - 59,00	58,00 - 45,00

Permonio



**ELENCO REQUISITI DELL'IMMOBILE PER LA DETERMINAZIONE  
DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE CANONE DI LOCAZIONE**

n.	TIPO REQUISITO (Art. 9 Accordo Territoriale)
1.	autorimessa singola o posto auto coperto;
2.	cortile comune;
3.	cantina;
4.	Ripostiglio (almeno 1 mq. e con altezza minima 1,50 mt.);
5.	sottotetto o soffitta;
6.	terrazza o balcone;
7.	appartamento sito in immobile con meno di tre unità immobiliari a piano;
8.	impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato ad elementi radianti in tutti i vani principali;
9.	ascensore (per le unità immobiliari dal secondo piano);
10.	area verde di pertinenza;
11.	posto auto scoperto;
12.	ulteriore posto auto, oltre il primo;
13.	impianto di condizionamento canalizzato ovvero a pompe di calore in tutti i vani principali;
14.	doppio servizio (con presenza almeno lavabo, water e doccia/vasca)
15.	allacciamento alla rete del gas (predisposizione);
16.	porta blindata;
17.	Infissi esterni con doppi vetri ovvero doppie finestre ovvero vetri singoli con spess. almeno 6 mm.;
18.	riserva idrica.
19.	Presenza connessione internet attiva
20.	Classe energetica abitazione A-B-C
21.	Presenza Impianto a pannelli fotovoltaici
22.	Presenza Impianto a pannelli solari termici
23.	Presenza impianto allarme antintrusione nell'intero appartamento
24.	Presenza strutture di superamento barriere architettoniche in condominio
25.	Videocitofono
26.	Abitazione costruita o integralmente ristrutturata negli ultimi 15 anni
27.	Cucina Abitabile (min. 5 mq.)
28.	Impianto elettrico a norma (dotato di Attestato/certificato di conformità L. 46/90)

Raimondo Marr



**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA DEL CANONE EX D.M. 16 GENNAIO 2017**

Premesso che il sig. .... nato a ..... il .....  
 residente a ..... in Via/Pza ..... nella  
 qualità di *locatore/conduuttore* dell'*immobile / porzione* di immobile sito a ..... in  
 Via/P.za..... n. .... piano.....int....., con contratto ..... stipulato  
 il ..... con il sig. .... residente a..... in  
 Via/P.za..... e decorrenza il ....., canone di locazione mensile di  
 E..... registrato il..... al n..... presso l'Agenzia delle Entrate di  
 ..... / in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per  
 l'attestazione ex D.M. 16 gennaio 2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi del contratto:

DATI CATASTALI	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA

**SUPERFICIE CONVENZIONALE (ai sensi dell' Accordo Territoriale art. 10)**

- a) Superficie catast. *abitazione / porzione* : mq.....x 100% = mq .....
- b) Quota parti comuni (*se affitto di porzione*) : mq.....x 100% = mq .....
- c) Autorimessa ad uso esclusivo: mq.....x 50% = mq .....
- d) Posto macchina in comune mq.....x 30% = mq .....
- e) Terrazze, cantine e simili: mq.....x 25% = mq .....
- f) Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.....x 15% = mq .....
- g) Sup. a verde condominiale (per quota mill.) mq.....x 10% = mq .....

**Tot.Superficie convenzionale = mq .....**

**ELENCO REQUISITI PRESENTI NELL'UNITA' IMMOBILIARE (di cui all'Allegato 3 Accordo Territoriale):**

- 1) autorimessa singola o posto auto coperto
  - 2) cortile comune (esclusa area manovra automezzi)
  - 3) cantina
  - 4) ripostiglio
  - 5) sottotetto o soffitta
  - 6) terrazza o balcone
  - 7) appartamento con meno di 3 unità immobil. a piano
  - 8) impianto di riscaldamento
  - 9) ascensore per immobili dal 2° piano
  - 10) area verde di pertinenza
  - 11) posto auto scoperto
  - 12) ulteriore posto auto, oltre il primo
  - 13) impianto di condizionamento
  - 14) doppi servizi
  - 15) allacciamento alla rete del gas;
  - 16) porta blindata
  - 17) infissi a doppi vetri o doppie finestre o vetri 6 mm
  - 18) riserva idrica
  - 19) Presenza connessione internet attiva
  - 20) Classe energetica abitazione A-B-C
  - 21) Presenza Impianto a pannelli fotovoltaici
  - 22) Presenza Impianto a pannelli solari termici
  - 23) Presenza impianto allarme antintrusione
  - 24) superamento barriere architettoniche in condominio
  - 25) Videocitofono
  - 26) Abitazione costruita o ristrutturata negli ultimi 15 anni
  - 27) Cucina Abitabile (min. 5 mq.)
  - 28) Impianto elettrico certificato di conformità L. 46/90.
- N.TOT. ELEMENTI PRESENTI: .....**

L'immobile è / non è arredato. In caso di arredamento parziale, n. .... ambienti arredati su tot.....

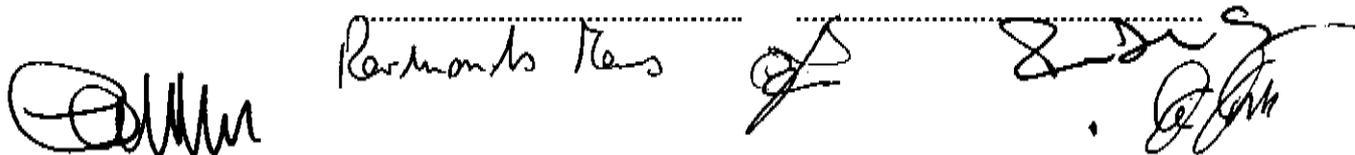
***Firmano i dichiaranti***

**LE ORGANIZZAZIONI** ..... in persona dei legali rappresentanti, firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di Quartu S.Elena, depositato il ..... prot. .... sotto la loro responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

**ATTESTANO**

- che l'immobile si trova in zona ..... subfascia.....
- che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente .

**Quartu S.Elena,.....** *I'Organizzazione locatori (timbro e firma)* *I'Organizzazione conduttori (timbro e firma)*





ATTESTAZIONE BILATERALE DELLA TRANSITORietà

EX D.M. 16 GENNAIO 2017

- Il sig. .... (locatore) nato a ..... il ..... residente a ..... in Via/P.za ..... n. ....
  - il sig. .... (conduttore) nato a ..... il ..... residente a ..... in Via/P.za.....
- dell'immobile / porzione di immobile sito a ..... in Via/P.za..... n. ...., piano.... int....., con contratto stipulato il ..... registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate ..... / in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16 gennaio 2017,

DICHIARANO

sotto la loro responsabilità, i seguenti motivi per la stipula dei contratti transitori, di cui all'art 25 dell'Accordo Territoriale

.....  
.....  
.....  
.....

Il locatore

Il conduttore

TUTTO CIÒ PREMESSO

L'Organizzazione ..... in persona di .....  
e l'Organizzazione ..... in persona di .....  
firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di ..... depositato il .....prot. n. ...., ognuna sotto la propria responsabilità e sulla base delle dichiarazioni sopra riportate, in ottemperanza all'art. 2 comma 5 del D.M. 16/01/2017

ATTESTANO

che i motivi addotti dalle parti contraenti PER LA STIPULA DEI CONTRATTI TRANSITORI, corrispondono a quanto previsto dall'art. 25 dell'Accordo territoriale sopraccitato.

p. le Organizzazioni Sindacali (timbro e firma)

.....

Baronolo Franz  
P





## ELENCO MOBILI PER I CONTRATTI A STUDENTI UNIVERSITARI

Segnare con una croce le caselle a sinistra se gli elementi (o caratteristiche) corrispondenti in linea sono presenti nell'immobile.

Gli elementi considerati "necessari" sono contraddistinti dal carattere in "grassetto corsivo".

### MOBILIO (in buone condizioni di manutenzione e conservazione)

#### CUCINA

- |                          |   |                                                   |
|--------------------------|---|---------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Fornelli e piano cottura</b></i>            |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Lavello e piano di lavoro</b></i>           |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Sedie (n. minimo unità=n. studenti)</b></i> |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Tavolo</b></i>                              |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Mobilette pensili e scolaplati</b></i>      |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Armadietti e cassettiere</b></i>            |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Stoviglie</b></i>                           |
| <input type="checkbox"/> | E | Scaffali e ripiani                                |
| <input type="checkbox"/> | E | Forno elettrico o a gas                           |
| <input type="checkbox"/> |   | Cappa con aspirazione per tiraggio aria o ventola |

#### BAGNO

- |                          |   |                                                  |
|--------------------------|---|--------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Scaldabagno (capacità minima=lt20)</b></i> |
| <input type="checkbox"/> | E | Vasca o box doccia coperto con pannelli          |

#### ELETTRODOMESTICI

- |                          |   |                                                   |
|--------------------------|---|---------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Frigorifero (capacità minima=lt130)</b></i> |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Presenza allaccio a rete telefonica</b></i> |
| <input type="checkbox"/> | E | Lavatrice                                         |
| <input type="checkbox"/> | E | congelatore (capacità minima=lt.50)               |

### CARATTERISTICHE COMUNI A OGNI CAMERA DA LETTO DELL'IMMOBILE LOCATO

- |                          |   |                                                                                      |
|--------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Letto (n. k studenti se in doppia)</b></i>                                     |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Materasso e cuscino (n. k studenti se in doppia)</b></i>                       |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Tavolo per studio (minimo cm 60 x cm 120 - n. k studenti se in doppia)</b></i> |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Armadio guardaroba (n. k ante se in doppia)</b></i>                            |
| <input type="checkbox"/> |   | <i><b>Sedia (n. k studenti se in doppia)</b></i>                                     |
| <input type="checkbox"/> | E | Comodino (n. k studenti se in doppia)                                                |
| <input type="checkbox"/> | E | Comò a cassettiera                                                                   |
| <input type="checkbox"/> | E | Scaffali e/o ripiani                                                                 |

#### Firmano i dichiaranti

Data..... Il locatore ..... il conduttore .....

**NOTE:** Se nell'immobile sono presenti tutti i suindicati elementi evidenziati in grassetto, lo stesso immobile si definisce "arredato".

Se l'immobile è privo di almeno un elemento affiancato dalla lettera "E" lo stesso immobile si definisce "parzialmente arredato".

Se nell'immobile è assente almeno un elemento "necessario" lo stesso immobile si definisce "non arredato".

In questo caso i valori limite di ogni fascia di oscillazione del canone base "B" di un immobile arredato vengono aumentati del 15% se manca da 1 a 5 elementi, e del 10% se mancano almeno 6 elementi "E".

Per cui l'immobile si presenta:

- |                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | arredato (aumento del 20%)              |
| <input type="checkbox"/> | parzialmente arredato (aumento del 15%) |
| <input type="checkbox"/> | parzialmente arredato (aumento del 10%) |
| <input type="checkbox"/> | non arredato                            |

Raymondo Nas





# COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Provincia di Cagliari

## UFFICIO PROTOCOLLO RICEVUTA DI PROTOCOLLAZIONE

Numero: **9000**

Protocollato il: **01/02/2019** Alle ore: **12.58.24**

Oggetto: **NUOVO ACCORDO TERRITORIALE LOCAZIONI ABITATIVE L. 431/98**

Classificazione: **AMMINISTRAZIONE / Categoria:1 Classe:0 Sottoclasse:0 Fascicolo:-**

Da: **A.P.C.I. ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASE & IMMOBILI**

Indirizzo: **p.ZZA GIOVANNI XXIII, 62-09100-CAGLIARI**

Altri Mittenti:

Destinatari: **SINDACO** **QUARTU SANT'ELENA**

Li: **01/02/2019**

l'addetto/a al protocollo

Termine

Scadenza Termine



