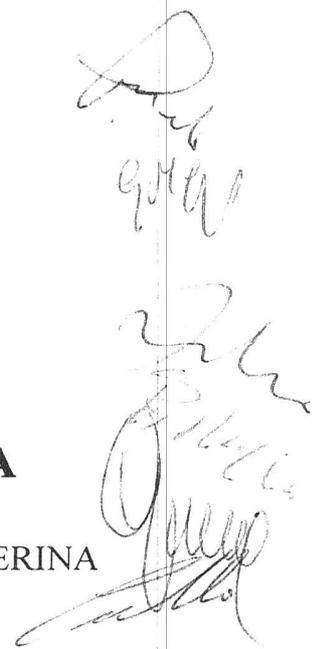


# ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9/12/1998, N° 431  
E DEL DECRETO INTERMINISTERIALE 30.12.2002

## COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA

DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA  
IN DATA 14-12-2007



Ai sensi di quanto disposto dall'Articolo 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 ed in attuazione dell'accordo nazionale presentato in data 6 settembre 2002 e recepito nel Decreto 30 dicembre 2002 del Ministero Delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

### LE ORGANIZZAZIONI

<b>SUNIA</b>	Rappresentata dal Segretario	Giovanni Meli
<b>SICET</b>	Rappresentata dal Segretario	Emanuele Bongiorno
<b>UNIAT</b>	Rappresentata dal Segretario	Giuseppe Corallo
<b>ASSOCASA</b>	Rappresentata dal Segretario	Paolo Nativo
<b>CONFEDILIZIA</b>	Rappresentata dal Presidente	Dr. Gabriele Damanti
<b>FEDERPROPRIETA'</b>	Rappresentata dal Presidente	Avv. Maria Grazia Criscione

convengono e stipulano il seguente accordo, che riguarda i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo posti nel territorio del Comune di Santa Croce Camerina:

### CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI

Legge 9 dicembre 1998 n. 431 art 2 comma 3 e D.M. 20 dicembre 2002 art. 1

### ARTICOLO 1

L'accordo ha valore in tutto il territorio del Comune di Santa Croce Camerina, suddiviso in 3 Microzone, così come approvate con delibera n.42 del 18/6/1999 dal Consiglio Comunale.  
Acquisite le informazioni concernenti la determinazione delle microzone di cui sopra e i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare di Santa Croce Camerina, si è proceduto alla redazione dell'ACCORDO territoriale di Santa Croce Camerina, provvedendo al relativo deposito presso il comune di Santa Croce Camerina.

### ARTICOLO 2

Per ogni zona omogenea, di cui all'art.1, vengono definite le fasce di oscillazioni entro cui dovrà essere collocato il canone di locazione effettivo di ogni singola unità.  
Le fasce di oscillazioni sono riportate nell' ALLEGATO "C".

### ARTICOLO 3

Le parti contraenti stipuleranno i **contratti** di locazione individuali **esclusivamente secondo gli ALLEGATI A, B, C, D, E, F** del Decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

Per la ripartizione degli **oneri accessori**, le parti faranno applicazione dell'**ALLEGATO "G"** di cui al decreto 30 dicembre 2002 sopra specificato.

Gli allegati sopra specificati sono depositati, unitamente al presente Accordo, presso il Comune di Santa Croce Camerina.

### ARTICOLO 4

I canoni relativi ai contratti di locazione di durata superiore ai tre anni avranno le seguenti maggiorazioni rispetto alle corrispondenti fasce di oscillazione di cui all'art. 2:

- ❖ Prima scadenza quattro anni : 2 per cento;
- ❖ Prima scadenza cinque anni: 4 per cento;
- ❖ Prima scadenza sei anni: 6 per cento;
- ❖ Prima scadenza superiore a sei anni: 8 per cento.

### ARTICOLO 5

Il canone di locazione, determinato mediante l'applicazione dei criteri di cui agli articoli precedenti e aventi per oggetto immobili completamente ammobiliati, potrà aumentare fino ad un massimo del 20 per cento rispetto a ciascuna fascia di riferimento.

### ARTICOLO 6

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A, della legge 431/98, le fasce di oscillazioni dei canoni di cui all'ALLEGATO "C" potranno subire nei valori minimi e massimi un aumento del 10 per cento. Tale aumento è cumulabile con quelli delle fattispecie di cui ai precedenti articoli 4 e 5.

### ARTICOLO 7

I canoni di locazione, determinati mediante l'applicazione dei criteri di cui agli articoli precedenti, potranno essere aggiornati, dopo il primo anno e con cadenza annuale, nella misura non superiore al 75 per cento della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

### ARTICOLO 8

In caso di vendita dell'immobile locato, al proprietario dell'immobile è attribuita la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore, da esercitare con le modalità previste dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA**  
**Legge 9 dicembre 1998 n. 431 art 5 comma 1 e D.M. 30 dicembre 2002 art 2**

**ARTICOLO 9**

Il tipo di contratto per la locazione uso abitativo di natura transitoria non può avere una durata inferiore a un mese e superiore a diciotto mesi. La transitorietà del contratto è individuata nella sussistenza di una delle esigenze, come da esemplificazioni sotto specificate, in capo anche ad una sola delle parti contraenti:

ESIGENZE DEL PROPRIETARIO:

- ❖ Matrimonio;
- ❖ Separazione e/o divorzio;
- ❖ Ristrutturazione, demolizione, ampliamento dell'immobile;
- ❖ Rientro dall'estero o da altro comune;
- ❖ Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.

ESIGENZE DELL'INQUILINO:

- ❖ Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- ❖ Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- ❖ Incarico professionale a termine o su commessa;
- ❖ Separazione o divorzio;
- ❖ Assegnazione o acquisto di alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi;
- ❖ Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- ❖ Cure mediche e/o riabilitazione.

La transitorietà del contratto potrà essere motivata da qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore o del locatore collegata ad un evento a data certa ed espressamente indicata nel contratto.

I motivi della transitorietà debbono essere dichiarati e provati con opportuna documentazione da allegare al contratto.

E' fatto obbligo al locatore di confermare, a mezzo raccomandata a.r. e prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà.

In caso di mancata comunicazione, ovvero nel caso siano venute meno le esigenze della transitorietà poste dal proprietario, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art 2, comma 1 della legge 9 dicembre 1998.

Il canone di locazione è individuato all'interno delle fasce di oscillazioni di cui all'ALLEGATO "C", con la **possibilità di variazione** fino ad un massimo **del 15 per cento, oltre all'aumento previsto per gli immobili totalmente ammobiliati**

**ARTICOLO 10**

Per ogni controversia che possa sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti stipulati in applicazione del presente Accordo, ciascuna o entrambe le parti possono richiedere la pronuncia del TAVOLO composto dalle Organizzazioni firmatarie dell'Accordo stesso.

Le eventuali variazioni dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, saranno oggetto di valutazione da parte del tavolo composto dalle organizzazioni firmatarie del presente Accordo.

**ARTICOLO 11**

Ove si rendesse necessario, le organizzazioni firmatarie del presente accordo individueranno le compagnie assicurative, gli enti privatizzati e i soggetti giuridici o fisici, detentori di grandi patrimoni immobiliari, intendendosi per tali quelle specificate dall'art. 1 comma 5 del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle

infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze. Con tali soggetti potranno esser stipulati accordi integrativi.

## ARTICOLO 12

Ai contratti di locazione agevolati - art 2, comma 3, legge 431/98 - si applicano le agevolazioni fiscali di cui all'articolo 2, comma 4, della legge 431/98.

Le Organizzazioni firmatarie si impegnano a fare le dovute pressioni, nei confronti dell'Amministrazione comunale di Santa Croce Camerina, al fine di ottenere, nel rispetto dell'art 2, comma 4, della legge 431/98, una aliquota ICI più favorevole per i proprietari che concedono in locazione immobili alle condizioni definite dal presente Accordo. Parimenti proporranno, nel rispetto dell'equilibrio del bilancio comunale, l'applicazione di una aliquota ICI maggiore limitatamente agli immobili non locati, per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

## ARTICOLO 13

Il presente accordo sarà depositato presso il comune di Santa Croce Camerina.

Ragusa, li \_\_\_\_\_

Letto, confermato e sottoscritto

Per il SUNIA

Giovanni Meli



Per il SICET

Emanuele Bongiorno



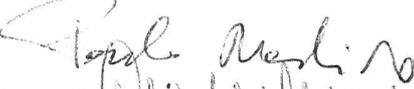
Per l'UNIAT

Giuseppe Corallo



Per l'ASSOCASA

Paolo Nativo



Per la CONFEDILIZIA

Dr. Gabriele Damanti



Per la FEDERPROPRIETA'

Avv. Maria Grazia Criscione



### ELENCO ALLEGATI ALL'ACCORDO TERRITORIALE DI SANTA CROCE CAMERINA

**ALLEGATO "A" - MICROZONE CATASTALI;**

**ALLEGATO "B" - DETERMINAZIONE METRO QUADRATO UTILE;**

**ALLEGATO "C" - CANONE CONCORDATO: a) elementi di riferimento,  
b) fasce di oscillazione;**

**ALLEGATO "A"**

MICROZONE	FOGLI
1	8, 9, 10, 16, 17, 35, 36
2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32
3	26, 30, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41.

*Direttore*  
*Ai signori*  
*Procuratore*  
*Giudice*  
*Procuratore*

## **ALLEGATO "B"**

### **DETERMINAZIONE DI METRO QUADRATO UTILE**

**IL METRO QUADRATO UTILE VIENE DEFINITO SECONDO I SEGUENTI CRITERI:**

A) la superficie complessiva dell'unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali ed interni;

B) la superficie di autorimesse, cantine, soffitte, e simili, con altezza minima di metri 2,00 e al lordo dei muri perimetrali ed interni, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 40 per cento.

C) la superficie di balconi, terrazze, e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella seguente misura:

- 30 per cento della superficie e fino ad un massimo pari alla superficie di cui alla lettera A);
- 10 per cento della superficie eccedente la superficie di cui alla lettera A).

D) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella seguente misura:

- 10 per cento della superficie e fino ad un massimo pari alla superficie di cui alla lettera A);
- 2 per cento della superficie eccedente la superficie di cui alla lettera A).

## ALLEGATO "C"

CANONE CONCORDATO AI SENSI DELL'ART.2 LEGGE 431/98 PER OGNI SINGOLA MICROZONA

### a) ELEMENTI DI RIFERIMENTO

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
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 impianto di condizionamento
10	Presenza di doppi servizi
11	Presenza d'allacciamento alla rete gas
12	Presenza di porta blindata
13	Presenza di doppi vetri o doppi infissi
14	Superficie di cui al punto A dell'Allegato I 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

### FASCE DI OSCILLAZIONE - VALORI ESPRESSI IN EURO PER MQ./MESE

MICROZONA	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	1,53	1,89	1,90	2,37	2,38	2,72
2	1,36	1,62	1,63	1,96	1,97	2,21
3	3,06	3,72	3,73	4,61	4,62	5,27

*Handwritten notes:*  
An 4/1/1/1/1  
2/1/1/1/1