

Accordo territoriale per i contratti di locazione a canone concordato del Comune di Castrovillari

(L. 9 DICEMBRE 1998 N. 431)

In attuazione :
 - della Legge 9 Dicembre 1998 n. 431;
 - del Decreto del 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero delle Finanze;
 della deliberazione del CIPE del 13 novembre 2003;

TRA

organizzazioni della proprietà edilizia:

UPPI – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro tempore, Avv Ilaria Sapia

CONFEDILIZIA- Associazione della proprietà edilizia della provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro tempore, Avv Paolo Sesti

E

Organizzazioni degli inquilini:

SUNIA – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, federazione regionale della Calabria, in persona del legale rappresentante pro-tempore, Antonio Spataro

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

NORME GENERALI

PARTE PRIMA

Le parti accettano col presente Accordo Territoriale, tutte le norme contrattuali definite dalla Legge 431/98, dai Contratti Tipo elaborati dalla Convenzione Nazionale del 06-09-2002 e recepiti dal Decreto Ministeriale del 30-12-2002, dalle norme ancora in vigore della Legge 392/78, dai Regolamenti Edilizi dei Comuni e dalla Normativa per la sicurezza degli impianti degli alloggi, di cui alla Legge 46/90.

PARTE SECONDA

Determinazione delle Fasce del Canone

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di CASTROVILLARI

I) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Per il Comune di CASTROVILLARI

Ai sensi e con le finalità di cui all'art. 2, comma 3 L. 431/98, le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio del Comune di CASTROVILLARI quattro aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, tipologie edilizie, di seguito denominate:

ZONA A: "Centro storico";

ZONA B: "Area urbana semicentrale";

ZONA C: "Parte nuova".

ZONA D: "Frazioni"

- **ZONA A (Centro storico).** Questa zona, che corrisponde al nucleo più antico della città, ha come confine con la zona B il corso Luigi Saraceni ed il Canal Greco ed è delimitata inoltre dal ciglio delle scarpate del vallone Alona e della valle del coscile. Tutto quanto risulta edificato in questi confini costituisce la zona A, nella quale comune è il tipo e la qualità delle costruzioni, mono-familiari, di piccole e contenute dimensioni, a volte su più piani e comunque realizzate sempre con le economie artigianali della zona o costruite in proprio e diffuse in un continuum urbano sempre più teso verso fenomeni, inarrestabili di degrado. Rientrano in questa zona i quartieri: Civita, Pontanello, San Vito, Granatedde, nonché l'abitato intorno a Corso Garibaldi dall'incrocio con Corso Luigi Saraceni verso sud. Nella planimetria allegata la zona A è bordata in arancione. *I plessi con affaccio su corso Garibaldi, piazza Municipio e via Roma avranno un incremento del 15%.*

- **ZONA B (Area urbana semicentrale);** Comprende tutta la zona di transizione tra l'abitato più antico e quello più recente, a Nord ha come confine la direttrice via Polisportivo- via Asia, ad Est l'incisione valliva del torrente San Nicola a sud e sud-est il limite è quello già visto con la zona A corso Luigi Saraceni ed il Canal Greco. E' caratterizzata da edilizia mono-familiare, e plurifamiliare nonché da palazzi costruiti negli anni 70-90, in genere lo stato degli edifici è ben conservato. Nella planimetria allegata la zona B è bordata in giallo.

- **ZONA C (Parte nuova):** - E' la zona di recente edificazione ed è la più estesa ed esterna dell'area urbana, che ha come limite esterno ad Ovest le pendici di monte S. Angelo da via Polisportivo a via dei Moranesi a Nord la stessa via dei Moranesi* ad Est la strada provinciale 263 (ex SS105) dall'incrocio con via dei Moranesi* fino al bivio Ciminito, a Sud il limite del pianoro delimitato dal torrente Fiumicello e dal vallone Alona; mentre ha come limite interno che separa questa zona dalla zona B, via del Polisportivo-via Asia ed il torrente San Nicola. In questa parte della città sono localizzati alcuni servizi, e strutture commerciali ed il tessuto urbano è costituito prevalentemente da ville mono e plurifamiliari e da palazzi, con aree verdi e aree per parcheggio. Nella planimetria allegata la zona C è bordata in rosso.

*(N.B per semplicità è stata indicata via dei Moranesi in quanto tale nome è maggiormente conosciuto infatti la stessa è attualmente suddivisa in via Moneta-viale Montale-viale Pirandello-viale Deledda-viale Segret-viale Bovet-viale Golghi-via Natta)

-**Zona D (Frazioni)-** E' quella rappresentata dalle frazioni quali Cammarata, Pietrapiana, il nucleo abitato a confine con l'abitato di Frascineto, nonché le abitazioni disseminate nel territorio extraurbano, al di fuori delle zone precedentemente descritte, caratterizzate dall'essere realtà separate dal contesto cittadino, dotate di orti necessari al sostentamento alimentare delle famiglie, e con la presenza di strutture abitative prevalentemente anch'esse unifamiliari.

Per le zone omogenee come sopra individuate vengono di seguito definite e riportate le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq/annui. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione, recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della **fascia di oscillazione** e sulla base degli elementi oggettivi di cui alle tabelle sotto meglio riportate.

II) MODALITA' PER IL CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO:

I metri quadrati delle unità immobiliari (c.d. superficie convenzionale) sono dati dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto del 5%.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m 1,70 è conteggiata al 15%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 47 mq. e 70 mq., la superficie può essere aumentata del 15% comunque non oltre i 70 mq.

Per gli alloggi con superficie interna pari e/o inferiore a 46 mq., la superficie può essere aumentata del 20% comunque fino a massimo 50 mq.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n 236 del 18/6/1987.

III) INCREMENTI O DIMINUZIONI NEL CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO:

1. Il valore unitario al mq. delle fasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..

2. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni quattro, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato, relativa al Comune e alle zone ove è ubicato l'immobile, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 3%.

3. Per le unità immobiliari completamente arredate con **mobili efficiente** e non degradato e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle fasce di oscillazione potranno aumentare fino ad un massimo del **20%**.

4. Per le unità immobiliari parzialmente arredate e/o con mobili scadente i valori delle fasce di oscillazione potranno aumentare fino ad un massimo del **10%**.

FASCIA DI OSCILLAZIONE PER IL COMUNE DI CASTROVILLARI

	Fascia Oscillazione (€/mq anno)	Fascia Minima (€/mq anno)	Fascia Media (€/mq anno)	Fascia Massima (€/mq anno)
ZONA A (Centro storico).	15,00-35,00	15,00-22,00	22,00-28,00	28,00-35,00
ZONA B (Area urbana semicentrale);	18,00-41,00	18,00-25,00	25,00-35,00	35,00-41,00
ZONA C (Parte nuova):	20,00-52,00	20,00-35,00	35,00-45,00	45,00-52,00
Zona D (Frazioni)-	15,00-32,00	15,00-22,00	22,00-28,00	28,00-32,00

Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convergono sulla definizione di alloggio "normale", che come tale si colloca nella fascia di oscillazione "media", ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento singolo, di uno stato di manutenzione generale normale e comunque dei requisiti previsti dall'allegata tabella 1 che potrà far oscillare il canone all'interno della fascia in rapporto agli elementi richiamati.

L'alloggio di tipo "normale", come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia massima in presenza di almeno **8 parametri** tra quelli di seguito indicati. L'alloggio di tipo "sufficiente" di cui alla tabella 1 si colloca nella fascia di oscillazione media; mentre l'alloggio di tipo "scadente", nella fascia di oscillazione "minima".

La determinazione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole fasce - minima, media, massima - è determinata dalle parti le quali potranno farsi assistere nella contrattazione dalle organizzazioni sindacali di categoria se richiesta anche da una sola parte.

Per la definizione del canone ed all'interno della fascia di oscillazione, si terrà altresì conto dello stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, della tipologia, dei servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., e di ogni elemento che lo caratterizzi tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare: esposizione, rifiniture, e stato degli infissi, etc..

Il canone individuato sarà **diminuito di una percentuale pari al 20%** per alloggi situati al piano seminterrato - abitabile, e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore; mentre per gli alloggi situati al piano attico panoramico, il canone sarà **incrementato del 10%**.

Aggiornamento ISTAT - Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al **75%** della variazione Istat; l'adeguamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

Parametri di riferimento per il calcolo del canone concordato Per la determinazione del canone si tiene conto dei seguenti parametri e/o elementi:

1	Posto auto assegnato;
2	Cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde;
3	Cantina;
4	Terrazza o balcone;
5	Area verde di pertinenza;
6	Impianto di condizionamento;
7	Impianto sportivo di pertinenza;
8	Doppi servizi;
9	Porta blindata;
10	Doppi vetri;
11	Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
12	Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni;
13	Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
14	Cucina abitabile con finestra;
15	Videocitofono;
16	Antenna centralizzata o impianto satellitare;
17	Linea telefonica e ADSL;
18	Riscaldamento autonomo;
19	Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;
20	Strutture di superamento di barriere architettoniche.

ART. 2**CONTRATTI PER USO TRANSITORIO**

(ART. 5, COMMA 1, Legge 431/98)

Questi contratti, corrispondenti alle normative dettate dalla Legge 431/98 e dalla Convenzione Nazionale (Allegato C), non sono ammessi ai benefici fiscali e sono possibili solo alle condizioni sotto elencate e nei Comuni firmatari del presente Accordo.

- Durata: minima 1 (uno) mese – massima 18 (diciotto) mesi;
- Canoni: come da Accordo Territoriale per i canoni concordati.
- La Transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

Particolari esigenze dei locatori

Quando il Proprietario ha necessità di adibire l'immobile, entro 18 mesi, ad uso proprio o di un parente, per motivi di

- trasferimento temporale della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero.

Particolari esigenze dei conduttori

Quando l'inquilino ha necessità transitoria per motivi di

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di ERP o, acquisto di immobile in Cooperativa o presso privati e che si renderà libero entro 18 mesi, come dimostrato dal compromesso regolarmente registrato;
- necessità di vicinanza momentanea a parenti bisognosi di cure;
- frequenza a corsi di studio inferiori ai 6 (sei) mesi, debitamente comprovata.

Si precisa inoltre che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Validità contratti

I Contratti sono validi solo se stipulati secondo i modelli Ministeriali del DM 30.12.2002 (Allegato C).

ART. 3**DIRITTI SINDACALI****Premessa**

L'introduzione del metodo concertato e della contrattazione tra le parti sociali, apre un nuovo capitolo rispetto alle relazioni sindacali. Ferma rimanendo la distinzione tra piccola e grande proprietà, si conviene tuttavia di dotarsi di una disciplina comune e unitaria per l'intero universo dell'inquilinato e di una carta dei diritti sindacali. Resta inteso che la Grande Proprietà si configura in quei Locatori che detengono oltre 15 alloggi, anche se in Comuni diversi.

Riunione

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini possono effettuare riunioni in ambienti idonei messi a disposizione della proprietà.

Delega sindacale

Laddove è possibile e comunque nei Grandi Enti, pubblici e privati, la Proprietà provvederà alla trattenuta mensile dei contributi sindacali per i Conduttori che ne facciano richiesta mediante la delega sottoscritta dal Conduttore e inoltrata al Proprietario dallo stesso, o per tramite l'Organizzazione Sindacale alla quale l'inquilino aderisce.

Gestione contrattuale

Ferma rimanendo la possibilità di Locatori e Conduttori, di richiedere l'assistenza delle organizzazioni firmatarie della presente Intesa Contrattuale, queste ultime si impegnano alla reciproca contestuale assistenza delle parti. Per la gestione contrattuale è prevista una quota di servizio del Locatore e del Conduttore

ART.4

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Le parti firmatarie del presente Accordo Territoriale si dotano di una "Commissione" per la risoluzione delle controversie sui canoni, sulla classificazione degli immobili, sugli oneri accessori, sulla ripartizione delle spese e sui diritti contrattuali e sindacali. Il ricorso avverrà dopo un primo tentativo esperito in sede sindacale. Tale Commissione terrà conto anche di quanto previsto nel Protocollo d'Intesa tra Confedilizia e Sunia – Sicut – Uniat – siglato in Roma il 20 maggio 1999.

1. Locatori e Conduttori, assistiti dalle rispettive Associazioni firmatarie dell'Intesa Territoriale, potranno attivare una procedura di accertamento contrattuale e di verifica della congruità e conformità del canone alle parti normative degli accordi locali e ai fini della compatibilità con le misure di agevolazioni fiscali previste al comma 4, dell'art. 2 e comma 1 dell'art. 8 della Legge 431/98.
2. Tale accertamento potrà essere fatto presso la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, costituita presso il Comune di Castrovillari senza, che si darà un proprio regolamento di disciplina, entro tre mesi dalla data del presente accordo.
3. Se il tentativo di conciliazione darà esito positivo si procederà alla stipula di un Verbale di intesa conclusiva, il quale costituirà parte integrante del Contratto di Locazione.
4. Il ricorso alla Commissione di Conciliazione Comunale, o il mancato accordo, non annullano il diritto delle parti sociali di promuovere ricorso alla Magistratura Ordinaria.

Art. 5

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Accordo entra in vigore con la firma di tutti i soggetti interessati e ammessi dalla Legge 431/98 e dal momento della sua deposito presso la Casa del Comune di Castrovillari. La sua validità è di 3 (tre) anni, a partire dal deposito presso la Sede comunale sopra indicata. Il presente Accordo Territoriale, potrà formare oggetto di revisione anche prima della scadenza, per comprovati motivi di una delle Parti determinati da improvvise variazioni o modifiche delle condizioni di mercato locale degli affitti e/o sopraggiunti interventi modificativi in campo normativo e delle politiche fiscali.

Qualunque variazione o modifica non potrà comunque avvenire con atto unilaterale di una delle parti contraenti ma, con il metodo della proposta e della concertazione tra tutte le Parti Sociali ed Istituzionali firmatarie del presente Accordo Territoriale.

Se non disdetta entro i tre anni, l'Accordo mantiene comunque la sua validità sino al raggiungimento di un'eventuale nuovo Accordo Territoriale.

Il presente accordo è costituito da 8 pagine inclusi gli allegati : Allegato 1 Tabella 1, Allegato 2 Planimetria con zonizzazione.

Letto, approvato e sottoscritto in data 30 Ottobre 2014

U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari della Provincia di Cosenza,

Rappresentata dall' avv. Ilaria Sapia

Confedilizia – Associazione della proprietà edilizia della provincia di Cosenza,

Rappresentata dall'Avv. ~~F. Sesti~~



U.P.P.I.
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Sede di Rossano (CS)
 Viale dei Normanni s.n. "Palazzo Galluzzo"
 Tel./Fax 0983/513723 - Cell. 349/2100206
 87062 Rossano (CS)

[Handwritten signature]

S.U.N.I.A. – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, Federazione regionale Calabria

Rappresentato da Antonio Spataro



**FEDERAZIONE REGIONALE
 SUNIA CALABRIA**

Via Popilia, 202 - 87100 COSENZA
 Tel. 0984.1907962 - Fax 0984.1907963
 E-mail: suniacalabria@gmail.com
 Sede Amministrativa:
 Via Massara, 22 - 88100 CATANZARO
 Tel. 0961.77 341

Alla Presenza di: