

COPIA 11
- 2 NOV. 2018
R. 370868
sm

PROT. 102920
COMUNE DI CATANZARO
26 OTT 2018
ARCHIVIO GENERALE

Le sottoscritte Organizzazioni:

- Federproprietà
- Asppi Catanzaro
- Uppi Catanzaro
- Ania Catanzaro
- Federcasa Catanzaro

Reprore Calabria
Afarobuendo LAVORI PUBBLICI
Cittadella Reprouale
SEDE

Vista la convocazione intervenuta per la data odierna a mezzo mail del 19 ottobre 2018; richiamato e confermato il seguente accordo già sottoscritto in data 17 ottobre 2017 (Prot. 96540) unitamente alle altre organizzazioni in esso menzionate:

**"ACCORDO TERRITORIALE
PER LA CITTÀ DI CATANZARO"**

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017 - Accordo Territoriale

TRA

- CONFEDILIZIA CATANZARO, rappresentata dal presidente Sandro Scoppa
- ASPPI CATANZARO, rappresentata dal presidente Dario Fabiano
- FEDERPROPRIETÀ, rappresentata dal presidente Tommasina Lucchetti
- UPPI, rappresentata dal segretario provinciale Eugenio Fregola

E

- SUNIA CALABRIA, rappresentata dal segretario generale Antonio Spataro
- SICET CATANZARO, rappresentato dal presidente Raffaele Rotundo
- CO.N.I.A. - Catanzaro, rappresentato dal segretario Francesco Severino
- ASSOCASA - sede di Catanzaro, rappresentata dal segretario Carlo Sgromo
- ANIA CATANZARO, rappresentata dal presidente Emanuele Cannistrà
- FEDER.CASA CATANZARO, rappresentata dal segretario provinciale Pietro Romeo

PREMESSO

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Associazione Provinciale di Catanzaro
Via T. Gullò, 10 - 88100 Catanzaro
C.F. 97074490795
www.asppicatanzaro.com

Handwritten signatures and initials on the right margin.



- che nella città di Catanzaro, ad oggi, risultano sottoscritti e depositati gli Accordi Territoriali, perfezionati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 30 dicembre 2002, in data 24 luglio 2014, da Asspi, Uppi, Federproprietà, Sunia e Sictet, e in data 14 dicembre 2015 da Confedilizia Catanzaro, Conia e Assocasa;

- che in data 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, in attuazione dall'art. 4, comma 2, della richiamata legge 9 dicembre 1998, n. 431, il quale ha recepito i contenuti della convenzione nazionale sottoscritta dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, maggiormente rappresentativi a livello nazionale, relativa alla disciplina dei nuovi accordi territoriali per i contratti concordati di locazione;

- che tutte le parti, già firmatarie dei due accordi territoriali prima indicati, hanno deciso di recepire le previsioni del nuovo D.M. e di provvedere alla stipulazione di un nuovo, e unico, Accordo territoriale per il Comune di Catanzaro, in sostituzione di quelli precedentemente stipulati.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Gli accordi territoriali richiamati in premessa sono integralmente sostituiti dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Catanzaro.

ART. 3

Il territorio del Comune di Catanzaro, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato A (Aree comunali e fasce di canone).

I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.

ART. 4

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Associazione Provinciale di Catanzaro
Via T. Gulli, 19 - 88100 Catanzaro
C.F. 97074890795
www.asppicatanzaro.com

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



Per le aree omogenee, come individuate ai sensi dell'articolo precedente, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da richiamato allegato A (Aree comunali e fasce di canone)

ART. 5

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Aree comunali e fasce di canone), tenendo conto delle previsioni dell'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

ART. 6

Nella determinazione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Aree comunali e fasce di canone), le parti contraenti, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) nonché della superficie di calpestio utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C (Calcolo della superficie per la determinazione del canone).

ART. 7

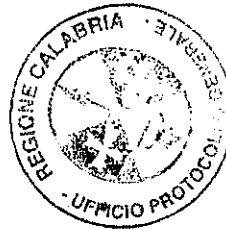
Per i contratti stipulati con compagnie assicurative, gli enti privatizzati, Aterp, enti previdenziali, Comune di Catanzaro ovvero soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari come individuati nell'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3, e 4, e agli allegati A), B), e C) del presente Accordo Territoriale, verrà determinato, d'intesa tra le parti sottoscrittrici, da apposito accordo integrativo.

ART. 8

Per i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 è possibile stipulare il contratto tipo solo in presenza di comprovati motivi di transitorietà posti a base dello stesso e allegati al contratto.

Per i contratti di cui al presente articolo - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



Fattispecie di esigenze dei proprietari

- quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro all'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione ad abitazione propria dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- trasferimento temporaneo dalla/della sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;
- matrimonio
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



previste dai paragrafi precedenti, o difficilmente documentabili, saranno assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, le quali attesteranno il supporto fornito dandone atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando l'allegato tipo di contratto e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Per i contratti di locazione di natura transitoria si applica il canone calcolato come previsto dagli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 del presente accordo.

ART. 9

Per i contratti di locazione di natura transitoria per gli studenti universitari si applicano i canoni come calcolati secondo le previsioni del presente accordo.

ART. 10

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste dal presente accordo.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017 e dall'allegato D (Tabella oneri accessori – Ripartizione fra locatore e conduttore).

ART. 11

Per i contratti regolati dal presente accordo e dagli accordi integrativi è applicata la tabella degli oneri accessori allegato D (Tabella oneri accessori – Ripartizione fra locatore e conduttore) al presente atto.

ART. 12

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata congiuntamente da una organizzazione della proprietà edilizia e da una

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



dei conduttori firmatarie del presente accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E (Attestazione bilaterale di rispondenza ex D.M. 16/1/2017) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al richiamato D.M. 16 gennaio 2017.

ART. 13

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A) al medesimo D.M. 16 gennaio 2017 (allegato G al presente accordo), del tipo di contratto allegato B) al già richiamato D.M. (allegato H al presente accordo) e del tipo di contratto allegato C) allo stesso D.M. (allegato I al presente accordo), si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. più volte sopra citato.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato F (Modello di richiesta) al presente accordo.

ART. 14

Il presente accordo, con gli allegati di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, G, H e I, che costituiscono parte integrale e sostanziale dello stesso, è depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017.

Esso ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

In sede sindacale in Catanzaro, il 12 ottobre 2017.

F.TO CONFEDILIZIA

F.TO SUNIA CALABRIA

F.TO SICET CATANZARO

F.TO CONIA CATANZARO

F.TO ASSOCASA CATANZARO

F.TO ASPPI

F.TO FEDERPROPRIETÀ

F.TO FEDERCASA CATANZARO

F.TO ANIA CATANZARO

F.TO UPPI CATANZARO



Riapprovano e confermano l'accordo medesimo sopra trascritto (nonché i contratti tipo ad esso allegati) apportandovi le seguenti modifiche e integrazioni già depositate presso il Comune di Catanzaro con richiesta di convocazione (Prot. 60751 del 25.06.2018) in data 25 giugno 2018 col prot. n. 60754 e presso la Regione Calabria in data 18.09.2018 col prot. n. 310748/SIAR:

INTEGRAZIONI:

1. Qualora il locatore ed il conduttore concordino una durata superiore di almeno un anno rispetto a quella minima di anni tre da inserire all'art. 1 del contratto allegato G all'accordo, le fasce di oscillazione determinate ai sensi dell'accordo stesso potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del dieci per cento a valere per l'intera durata contrattuale. Per ogni ulteriore anno

ASPPI
 Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
 Associazione Provinciale di Catanzaro
 Via T. Gatti, 79 - 88100 Catanzaro
 C.F.: 97074890795
 www.asppicatanzaro.com



aggiuntivo successivo al quarto e fino ad un massimo di sei è consentito un ulteriore aumento del cinque per cento pe ciascun anno;

- 2. Il locatore potrà locare anche una porzione o parte dell'immobile secondo le esigenze del conduttore. In questo caso il canone dell'intera unità immobiliare subirà un frazionamento in relazione alla superficie di ciascuna porzione locata mentre le parti comuni ed i servizi verranno calcolati proporzionalmente alle superfici concesse.

MODIFICHE:

- 1) Il secondo capoverso del testo esplicativo dell'allegato B è modificato come segue:
"Per essere classificate come abitazioni normali negli immobili deve essere obbligatoriamente presenti, nei cinque complessivi minimi, un elemento qualificante costituiti da certificazione energetica categoria A,B,C o ultimazione/ ristrutturazione/ammodernamento nell'ultimo decennio"
- 2) Alla tabella allegato A - Aree comunali e fasce di canone - sono aggiunti i seguenti valori relativi agli immobili economici siti in area extraurbana:

Insedimenti produttivi - Viale Europa- Università Min 2,5 Max 3,6
 Zona rurali Est Barone/S. Maria/Ovest Min 1,00 Max 1,3

Catanzaro, 26 Ottobre 2018

AS P P I
 Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
 Associazione Provinciale di Catanzaro
 Via T. Gulli, 19 - 88100 Catanzaro
 C.F.: 97074890795
 www.asppicatanzaro.com

Federproprietà *Volk*
 ASPPI Catanzaro *[Signature]*
 Uppi Catanzaro *[Signature]*
 Ania Catanzaro *[Signature]*
 Federcasa Catanzaro *[Signature]*

A.N.I.A.
 ASSOCIAZIONE NAZIONALE INQUADRI ABSEBRATARI
 COMITATO REGIONALE
 CATANZARO

PROT. 102920
 COMUNE DI CATANZARO
 26 OTT 2018
 ARCHIVIO GENERALE