

ACCORDO TERRITORIALE**PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI CORTONA**

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del
Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il
Ministro dell'Economia e delle Finanze

Fra le seguenti organizzazioni:

Per le organizzazioni della Proprietà Edilizia:

UPPI sede provinciale di Arezzo nella Persona del suo Presidente Provinciale [REDACTED]

CONFABITARE sede provinciale di Arezzo nella Persona del suo Presidente Prov.le [REDACTED]

APPC sede provinciale di Arezzo in persona del suo Presidente [REDACTED]

CONFEDILIZIA sede provinciale di Arezzo in persona del suo Presidente [REDACTED]

CONFEDILIZIA CORTONA in persona di [REDACTED]

Per le organizzazioni dei conduttori:

SUNIA sede provinciale di Arezzo, nella persona di [REDACTED]

SICET sede provinciale di Arezzo, nella persona del segretario [REDACTED]

UIL sede provinciale, nella persona di [REDACTED]

Premessa

Premesso che il 16 /01/2017 è stato approvato il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto all'art. 4 c. 2 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, che pertanto è necessario provvedere alla sottoscrizione di un nuovo accordo territoriale per il comune di Cortona in sostituzione di quello sottoscritto nell'ottobre 2004 attualmente applicato

Convengono e stipulano quanto segue:

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998, che tengano conto delle specificità del

SUNIA
SINDACATO NAZIONALE UNITARIO
INQUILINI CASSEGGERIARI

Via Monte Carmine 104 - 52100 AREZZO

Tel. 0575 520044 Fax 0575 520045

Confabitare
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA
E DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

Presidenza Provinciale di Arezzo

Via F. Crispi, 54 - 52100 AREZZO

Tel. 0575 520044 Fax 0575 520045

ASUPPI
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
SEDE PROVINCIALE DI AREZZO

Via Roma 104 - 52100 AREZZO

Tel. 0575 520044 Fax 0575 520045

mercato delle locazioni nell'area aretina e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo, ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- Avviare a soluzione il problema degli sfratti, in particolare quelli dovuti a morosità incolpevole o a seguito di esproprio immobiliare, promuovendone la trasformazione in nuovi contratti a canoni più sostenibili,
- Disincentivare le locazioni ad uso turistico, favorendo i contratti ad uso di abitazione principale;
- Migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità alle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico

Per consentire la più ampia diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo delle Amministrazioni Comunali nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della L.431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017 e art. 5 commi 2 e 3 della L. 431/98 e art.3 D.M. 16/01/2017, mediante la auspicabile determinazione di una aliquota IMU agevolata e mediante il riconoscimento delle attestazioni di conformità dei contratti di cui agli art.1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5 del D.M. 16 /01/2017, alla normativa vigente e ai parametri del presente accordi, attraverso apposite delibere e protocolli d'intesa con le Organizzazioni sindacali e le Associazioni firmatarie il presente accordo.

I firmatari del presente accordo altresì convengono:

- sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni;
- sull'indispensabilità di garantire con continuità risorse statali e regionali per la manutenzione ed accrescimento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;
- di perseguire, per quanto di competenza, i suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale di cui all'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98 e la verifica della sua corretta applicazione come previsto dal D.M. 16/01/2017 di cui agli art.1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5

OGGETTO

- 1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'art.7 c.2 del D.M. 16/01/2017, ha durata di anni tre, a decorrere dal giorno successivo da 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.
- 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
- 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare con specifica richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre eventuali modifiche ed integrazioni.
- 4) 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.
- 5) Il presente Accordo resta in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo Accordo.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

CONTRATTI di LOCAZIONE a CANONE CONCORDATO

(art. 2, comma 3, L. 431/1998 e art. 1 D.M. 16.01.2017)

ART.1 - AREE

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

Il territorio del Comune di Cortona, tenuto presente quanto disposto dall' art. 1 comma 2 DM, avvalendosi della banca dati dell'OMI;

Il territorio viene individuato come segue:

- AREA 1. Area centrale: B1;
- AREA 2. Area semicentrale: C2 – D2 Oltre alla Frazione Terontola;
- AREA 3. Area periferica: Frazioni eccetto Terontola;

Nel caso in cui l'immobile fosse posto in area 3, ma di costruzione negli ultimi dieci anni dalla sottoscrizione del contratto di locazione, accertata e documentata con certificato di abitabilità o equipollente rilasciato dall'ente preposto, le parti possono applicare ai fini del calcolo del canone i parametri previsti per gli immobili siti in area 2.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UIL-CST
TOSCANA CENTRALE
Via C. Campi di Marte, 20 - 52100 AREZZO
Tel. 0575 900784 - Fax 0575 903732
C.F. 80031010483

SEDE TERRITORIALE DI CORTONA
A.P.C.C. Associazione Proprietari di Case
Viale Matteotti, 55 - 52044 Cortona di Cortona (AR)
Tel. 0575 1660120 - 1660121 - Fax 0575 1660122
C.F. 92082200517

CONFEDILIZIA A.P.E.
Via F. Crispi, 54
52100 AREZZO
Tel. 0575324072 Fax 0575300200

U.I.C.N.I.C.
Indirizzo Inquilini Casa e Territorio
Piazza Michelangelo, 116 - 52044
Cortona (AR)

PICCOLI
PROPRIETARI
CASE
A.P.C. Associazione dei Commercianti
della Provincia di Arezzo - CONFCOMMERCIO

SUNIA
SINDACATO NAZIONALE UNITARIO
INQUILINI E ASSEGNATARI
Via Monte Garvino, 245 - 52100 AREZZO
Tel. 0575 920000 - Fax 0575 920015

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA
E DELLA PROTEZIONE EDILIZIA
Via Mazzini, 7 - Tel. 0575 1624302 - Fax 0575 924088

ASUPPI
Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Mazzini, 7 - Tel. 0575 1624302 - Fax 0575 353662

ART.2 - FASCE e SUBFASCE

Per tali aree omogenee, come sopra individuate, vengono definite le seguenti fasce e sub fasce di oscillazione dei canoni, espresse in euro/mq fra un valore minimo e uno massimo:

	SUBFASCIA MINIMA	SUBFASCIA INTERMEDIA	SUBFASCIA MASSIMA
AREA 1	3,13/3,61	3,62/4,99	5,00/9,32
AREA 2	2,49/3,13	3,14/4,35	4,36/7,45
AREA 3	1,86/2,49	2,50/3,61	3,62/6,21

ART.3 - ELEMENTI

Al fine di individuare l'appartenenza dell'immobile oggetto della locazione in una sub fascia, si terrà conto dei seguenti elementi caratteristici:

- impianto di riscaldamento autonomo;
- verde condominiale;
- doppio bagno (esclusi gli appartamenti al di sotto dei 90 mq)
- autorimessa;
- prossimità dell'unità immobiliare ai servizi pubblici essenziali (compreso il verde pubblico);
- balconi, cantina, soffitta;
- appartenenza alle categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6;
- vetustà inferiore ai 30 anni;
- essere stato ristrutturato negli ultimi 15 anni;
- cucina con almeno una finestra;
- ascensore;
- terrazzo maggiore di 20 mq;
- giardino privato o spazio esclusivo;
- non essere inserito in contesto di edilizia popolare;
- a vere almeno doppia esposizione;
- A.P.E. (attestazione di prestazione energetica) in conformità alla L.90/2013 e successive integrazioni;
- Aria condizionata

Dovrà essere applicata la sub fascia MINIMA per le unità immobiliari dotate fino a QUATTRO compresi dei sopra specificati elementi.

Dovrà essere applicata la sub fascia INTERMEDIA per le unità immobiliari dotate fino a SETTE compresi dei sopra specificati elementi.

Dovrà essere applicata la sub fascia MASSIMA per le unità immobiliari che siano dotate di OTTO o più degli elementi sopra specificati.

Comunque, si collocano nella sub fascia minima gli immobili a cui manca anche uno solo degli elementi sotto indicati, anche in applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017

- impianto di riscaldamento;
- servizi igienici interni;
- ascensore oltre il secondo piano (escluso qualora esistente il piano rialzato);

ART.4 - DETERMINAZIONE CANONE

Per la determinazione del valore effettivo del canone di locazione da applicare caso per caso, nell'ambito del valore minimo e massimo così come sopra espresso, le parti terranno in considerazione le seguenti caratteristiche dell'unità abitativa: tipologia; stato di manutenzione dell'alloggio; stato di manutenzione dello stabile; pertinenze; presenza spazi comuni; servizi tecnici; eventuale dotazione di mobilio e relativa qualità.

Gli appartamenti situati nella zona censuaria B1 (centro storico) potranno beneficiare di maggiorazioni del canone fino al 20% della sub- fascia di appartenenza, qualora siano stati integralmente ristrutturati – così come da certificazioni di conformità e agibilità/abitabilità rilasciate dagli appositi organi urbanistici, oltre che impiantistiche - negli ultimi 10 anni, dalla stipula del contratto.

I metri quadrati utili dell'unità abitativa sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale di cui alla Legge 392/78, con la tolleranza del 5% in più o in meno.

ART. 5 - ISTAT

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat; fatta eccezione per quei contratti nei quali i firmatari abbiano aderito alla tassazione della c.d. "cedolare secca".

ART. 6 - AUMENTI

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a (immobili vincolati), L. 431/98 e per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione di cui sopra subiranno nei valori minimi e

massimo, un aumento variabile a seconda della qualità e quantità del mobilio di una percentuale dal 5% al 10 %, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per le unità immobiliari inferiore a 50 mq. potrà essere convenuta una maggiorazione fino al 10% (dieci per cento) a valere per l'intera durata contrattuale.

Tutte le maggiorazioni sopra individuate potranno essere tra loro cumulate.

ART. 7 - 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 legge 431/1998. In tal caso il canone concordato potrà essere incrementato fino ad un massimo del 5%.

ART. 8 - AFFITTO DI PORZIONE DI IMMOBILE

Nel caso di locazione di porzioni d'immobile, il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando per l'intero i metri quadrati di utilizzo esclusivo e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini, (esempio: per 4 conduttori si applicherà una percentuale del 25% degli spazi a comune da aggiungere alla superficie data in godimento esclusivo) . E' necessario:

- definire in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando anche separatamente al contratto le planimetrie dell'appartamento;
- quantificare le spese condominiali e le utenze;
- indicare espressamente nel contratto le modalità per la gestione dell'utilizzo degli spazi e servizi, in particolare quelli in uso comune.

CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art.2 D.M. 16/01/17)

ART. 9

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Cortona.

Ai fini dell'art. 2 comma 2 DM. 16/01/17, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Cortona,

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità sopra specificate (L.392/78).

ART. 10 - FATTISPECIE di TRANSITORIETA'

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari.

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio e/o di lavoro, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione dell'immobile ad 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;

Tali fattispecie devono essere appositamente dichiarate e con documentazione allegata al 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;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla 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;

Tali fattispecie devono essere appositamente dichiarate e con documentazione allegata al contratto.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di

fattispecie non previste del presente paragrafo. Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano l'esigenza dichiarata dalle parti, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art.3 D.M. 16/01/17)

ART. 11

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Cortona.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono individuate, per le aree del Comune di Cortona, come sopra indicato.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità sopra esposte.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento fino al 20% in relazione alla durata contrattuale.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

NORME GENERALI

ART. 12 - ONERI ACCESSORI

Ai contratti di locazione di cui al presente accordo si applica la tabella degli oneri accessori - riferimento al EX DM 16/01/2017. (all.D).

ART. 13 - ATTESTAZIONE

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 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 rilasciato dalle associazioni di categoria.

SUNIA
SINDACATO NAZIONALE UNITARIO
INQUILINI E ASSEGNATARI
Via Monte Cervino, 24 - 52100 AREZZO
Cod. Fisc. 92000490513

Confabitare
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA
E DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Presidenza Provinciale di Arezzo
Via Pisano, 7 tel. 0575 1824385 - fax 0575 324088

UPPI
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
2° Circolo Provinciale di Arezzo
Via Dante, n. 7 - Tel. 0575 353494

ART. 14 - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere alla apposita Commissione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'Art 6 D. M. 16/01/2017. Per l'attivazione della procedura di conciliazione, si applica quanto stabilito dal regolamento allegato E del D.M. 16.01.2017.

ART. 15 - CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

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 DM 16/01/2017, 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 al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16/01/2017.

RINVIO

Per quanto non previsto nel presente accordo si richiamano le norme del c.c. in punto di locazioni, nonché il D.M. 16/01/2017.

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Cortona, a cura delle Associazioni firmatarie, mediante consegna o invito tramite raccomandata A.R.

Questo Accordo viene sottoscritto dalle seguenti Organizzazioni:

Letto, confermato e sottoscritto in data.

Arezzo li 26 marzo 2018

SUNIA
SINDACATO NAZIONALE UNITARIO
INQUILINI E ASSEGNATARI
Via Monte Cervino, 24 - 52100 AREZZO
Cod. Fisc. 92000490513

Confabitare
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA
E DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Presidenza Provinciale di Arezzo
Via Pisano, 7 - Tel. 0575 1674385 - Fax 0575 324085

UPPI
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
SEDE PROVINCIALE DI AREZZO
Via Roma n. 7 - Tel. 0575 353491
52100 AREZZO

Le Organizzazioni stipulanti:

Per le organizzazioni della Proprietà Edilizia:

UPPI sede provinciale di Arezzo nella Persona del suo Presidente Provinciale
Provenzal

CONFABITARE sede provinciale di Arezzo nella Persona del suo Presidente Prov.le

APPC sede provinciale di Arezzo in persona del suo Presidente

CONFEDILIZIA sede provinciale di Arezzo in persona del suo Presidente

CONFEDILIZIA CORTONA in persona di

Per le organizzazioni dei conduttori:

SUNIA sede provinciale di Arezzo, nella persona di

SICET sede provinciale di Arezzo, nella persona del segretario

UIL sede provinciale, nella persona di

Per gli allegati si fa riferimento al EX DM 16/01/2017.

CONFEDILIZIA
SEDE TERRITORIALE DI CORTONA
A.P.C.C. Associazione Proprietari di Case
Viale Matteotti, 56 - 52044 Carmucia di Cortona (AR)
Tel. 0575 1660120 - 1660121 - Fax 0575 1660122
C. F. 92082200617

Confabitare
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA
E DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
Presidenza Provinciale di Arezzo
Via Pisano, 7 tel. 0575 1824385 fax 0575 324088

**ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASA**
Presso Associazione dei Commercianti
della Provincia di Arezzo - CONFCOMMERCIO

CONFEDILIZIA A.P.E.
Via F. Crispi, 54
52100 AREZZO
Tel. 0575324072 Fax 0575300200

SUNIA
SINDACATO NAZIONALE UNITARIO
INQUILINI E ASSEGNATARI
Via Monte Cervino, 24 - 52100 AREZZO
Cod. Fisc. 92000490513

S.I.C.E.T.
Sindacato Inquilini Case e Territorio
Viale Michelangelo, 116 - AREZZO

**UIL - CST
TOSCANA CENTRALE**
Via Campo di Marte, 20 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.900784 - Fax 0575.903732
C.F. 80031010483

UPPI
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
SEDE PROVINCIALE DI AREZZO
Via Roma n. 7 - Tel. 0575.353494
52100 AREZZO

