Comune di Montecatini Terme - CMCT

Ricevuta di Registrazione del Protocollo

Numero	27520	Data Registrazione	21/06/2018 10:37:40
Oggetto	DEPOSITO ACCORDO TERRITORIALE LOCAZIONI COMUNE DI MONTECATINI TERME		
Mittente	SUNIA FEDERAZIONE PROVINCIALE DI PISTOIA		
Indirizzo		Civico	
CAP		Città	
Ufficio Competenza	SERVIZI SOCIALI; U.O. PARTECIPAZIONE E U.R.P.		

L'ADDETTO AL PROTOCOLLO

ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO NEL COMUNE DI MONTECATINI TERME

In attuazione dell'art. 2 Comma 3 della Legge 431/98 e art. 5 Comma 1 e Comma 2 della L. 431/98 e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16 Gennaio 2017 (G.U.n.62 del 15/03/2017

Il giorno 05/06/18 *in Pistoia ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 Comma 3 della Legge 431/98 e in attuazione del Decreto Ministeriale 16.01.2017 le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:* ***Sicet, Sunia, Uniat*** *e le Organizzazioni Sindacali dei Proprietari:* ***Confabitare, Confedilizia, Uppi***

Premesso

Le parti firmatarie del presente Accordo ritengono necessario individuare nello stesso strumenti e condizioni contrattuali capaci di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agevolando l'interazione fra politiche di prevenzione degli sfratti per morosità incolpevole e l'adeguamento dei canoni locativi all'attuale congiuntura economica. Le Organizzazioni Sindacali sottolineano come il presente Accordo debba rappresentare un tassello di un sistema complessivo di garanzie, anche alla luce delle novità normative approvate in questi mesi (Fondo Morosità Incolpevole Nazionale, differimento esecuzione sfratti per Morosità Incolpevole, Cedolare Secca al 10%). Le Organizzazioni Firmatarie, per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, auspicano che l'Amministrazione Comunale voglia promuovere un'interazione fra politiche di prevenzione degli sfratti per morosità incolpevole e l'adeguamento dei canoni locativi all'attuale congiuntura economica attraverso la costituzione dei seguenti strumenti e azioni:

a) ***Fondo Garanzia Pagamento Canoni****: creazione di un Fondo di garanzia da utilizzarsi per il sostegno alla locazione immobiliare nei confronti di soggetti che siano in condizione di morosità, assicurando al locatore la copertura di almeno sei/otto mesi di affitto non goduto; il locatore potrà accedere ad un sistema di incentivi (facendo leva sulle agevolazioni fiscali che l'amministrazione comunale potrà concedere), purché sia disponibile ad un abbassamento del canone di locazione.*

b) **Consolidamento e incentivazione delle Agenzie Casa Sociali**: *incentivazione e supporto al radicamento delle esperienze delle Agenzie Casa Sociali presenti sul territorio come strumento essenziale di supporto all'Amministrazione Comunale per la*

gestione dell'emergenza abitativa. La richiesta si muove nell'alveo di quanto previsto dalla vigente normativa regionale.

Quanto sopra premesso le Organizzazioni firmatarie sopra indicate

Convengono e stipulano quanto segue

Parte prima - Norma Generale

Art. 1) (Oggetto)

Il presente Accordo, in attuazione dell'Art. 2 Comma 3 della legge 431/98 e del D. M. del 16.01.2017, stabilisce le fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato fra le parti il canone per i singoli contratti.

Art. 2) (Durata)

L'Accordo resterà in vigore per un periodo di tre anni dalla data odierna e comunque sarà valido fino alla sottoscrizione del successivo. In caso di mancato rinnovo del presente Accordo i valori di tutte le fasce e in tutte le zone saranno aumentati del 3% ogni tre anni.

Art.3) (Stipula contratti/attestazione)

Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione sono da eseguirsi come previsto dall'articolo 1 Comma 8 del D.M.16 Gennaio 2017 , sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità , da parte di almeno una delle Organizzazioni firmatarie del presente Accordo , della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso , anche con riguardo alle agevolazioni fiscali così come previsto dalla Risoluzione n.31/E dell'Agenzia delle Entrate del 20 Aprile 2018. Per eseguire le attestazioni (unilaterale/bilaterale) di cui al presente articolo occorre utilizzare i Modelli Rilascio attestazione allegato"H" al presente Accordo.

Parte seconda - Determinazione dei Canoni

Art. 4) (Canone)

Il canone di locazione degli immobili, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, si determina mediante i seguenti elementi: ubicazione dell'alloggio, superficie e classificazione delle caratteristiche oggettive degli immobili.

Art. 5) (Zone di suddivisione del Territorio Comunale di Montecatini Terme)

Il Comune di Montecatini Terme è suddiviso per quello che riguarda il presente Accordo in 2 zone omogenee così come di seguito definite e come risultanti da piantina allegato "A" al presente Accordo:

Zona 1: centro - Montecatini Alto (delimitata col colore giallo)

Zona 2: periferia

Art. 6) (Fasce di oscillazione)

Zona 1 Centro Storico

Fascia A 5,86-6,60

Fascia B 4,76-5,85

Fascia C 3,65-4,75

Zona 2 Periferia

Fascia A 5,11-6,20

Fascia B 4,01-5,10

Fascia C 3,00-4,00

Art. 7) (Superficie convenzionale)

Per la determinazione della superficie Convenzionale sulla base della quale si determinano i canoni di locazione le parti fanno riferimento al Modello I, allegato "B" del presente Accordo, nel quale la superficie convenzionale è calcolata secondo quanto previsto dalla L. 138 del 23. 03. 1998

Art. 8) (Classificazione immobili)

Gli immobili in base al proprio stato manutentivo nella 2 zone omogenee vengono suddivisi in tre fasce A, B, C secondo le seguenti modalità:

<u>Fascia A</u>:

1) unità immobiliari di nuova costruzione che sono state ultimate negli ultimi dieci anni o completamente ristrutturate negli ultimi dieci anni e che sono in possesso di almeno 2 requisiti fra quelli sotto elencati.

2) unità immobiliari ultimate o completamente ristrutturate anche da più di dieci anni e da meno di quindici anni in possesso di almeno 4 requisiti fra quelli sotto elencati:

Requisiti Fascia A:

autorimessa singola/garage (ricovero autovetture, fruibile, coperto); posto auto esclusivo anche scoperto (accatastato); riscaldamento autonomo (solo in presenza di libretto di manutenzione); area a verde esclusiva; condizionamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani); antenna satellitare propria o condominiale; videocitofono; porta blindata; aree a verde anche condominiali; cantina; soffitta. Le unità di superficie superiore a mq 80 dovranno avere la cucina finestrata e doppi servizi.

Fascia B: unità immobiliari che abbiano uno standard di fruibilità di livello medio e l'impianto di riscaldamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani) e l'ascensore per unità immobiliari collocate oltre il terzo piano. L'immobile di tale fascia dovrà avere almeno 3 requisiti fra quelli sotto elencati:

Requisiti Fascia B

parcheggio esclusivo o condominiale, aree a verde o cortili condominiali, terrazzo a livello, cantina, soffitta, citofono e/o videocitofono, antenna televisiva singola, antenna televisiva centralizzata anche non satellitare, autoclave, nuovi infissi installati da non più di quattro anni dalla stipula del contratto, porta blindata, condizionamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani).

Fascia C: tutti gli immobili che non presentano i requisiti richiesti per le fasce A e B.

Art. 9) (Casi particolari)

1. durata contrattuale superiore al minimo: per contratti di durata superiore a quella minima (3+2) i canoni possono essere incrementati del 4% in caso di stipula di contratto 4+2 e del 5% per contratti di durata maggiore;

2. periodo di recesso: prevedendo la possibilità per il conduttore di un recesso anticipato, senza obbligo di gravi motivi e ridotto rispetto ai sei mesi previsti per legge, i valori al mq possono essere aumentati del 5%;

3. immobili con superficie inferiore a 60 mq: i valori al mq possono essere aumentati

fino ad un massimo del 35%; tale previsione non si applica agli interventi di housing sociale di cui all'art. 13 del presente accordo;

4. alloggi locati con la garanzia di Agenzie Casa Sociali operanti sul territorio: i valori al mq dei canoni di locazione sono ridotti del 20%;

5. le maggiorazioni previste nell'art. 9 Comma 3 del presente Accordo Territoriale sulle locazioni non sono cumulabili con quelle previste all'art. 9 Comma 1 e Art. 9 Comma 2;

6. gli importi previsti all'art. 5 sono ridotti del 5% per tutte le zone dell'Accordo per immobili la cui superficie, calcolata ai sensi dell'art. 6, sia maggiore di mq 100;

7. per le unità immobiliari inserite nelle classi energetiche A+/A/B/C i valori a mq possono essere aumentati fino ad un massimo del 5%; tale previsione non si applica agli interventi di housing sociale di cui all'art.13 del presente accordo;

8. per le unità immobiliari oggetto di housing sociale i valori al mq vengono ridotti del 30%.

Art. 10) (Contratti di locazione ad uso transitorio)

In conformità con le previsioni dell'art.5 Comma 1 L.431/98 e art.2 D.M.16.01.2017, la durata contrattuale non potrà essere superiore a diciotto mesi. Per stipulare contratti di questa natura occorre rispettare i valori al mq previsti nel presente Accordo, allegando al contratto la documentazione comprovante i motivi giustificativi della transitorietà dello stesso fra quelli indicati qui di seguito ed utilizzare il contratto tipo, allegato "D" al presente Accordo:

A) il Conduttore

1. motivi di studio, quali lo svolgimento di corsi presso istituti scolastici anche privati.

2. esigenze di lavoro, anche autonomo e/o di collaborazione.

3. esigenze di cura e/o di riposo

4. esigenze di svolgimento di attività commerciali e/o artigianali di carattere stagionale

5. esigenze di visita a parenti e/o affini che necessitino di assistenza, collaborazione e/o simili.

6. inquilino che abbia stipulato un contratto di acquisto, anche preliminare, di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi.

B) il Locatore

1. *ristrutturazione, demolizione e/o ampliamento dell'immobile oppure uso personale da parte dello stesso o dei parenti entro il secondo grado.*

Art.11) (Contratti di locazione ad uso transitorio in "deroga")

In applicazione dell'art.2, Comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti contrattuali che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'art.12 del presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini firmatarie dello stesso che attestano il supporto fornito e di cui si dà atto nel contratto sottoscritto fra le parti. In particolare, le modalità bilaterali di supporto consistono in una valutazione condivisa delle fattispecie addotte a sostegno dell'esigenza di transitorietà.

Art.12) (Contratti di locazione di natura transitoria per studenti universitari)

I contratti stipulati ai sensi dell'art. 5 Comma 2 della Legge 431/98 sono utilizzabili qualora il conduttore, iscritto ad un corso di Laurea o di perfezionamento presso l'Università di Firenze anche presso la sede distaccata di Pistoia, non sia residente nel Comune a cui si riferisce il presente Accordo. Per questa fattispecie le parti utilizzano il contratto Tipo ai sensi del D.M. 16.01.2017, allegato "E" al presente Accordo.

Art.13) (Interventi di Housing Sociale e grandi proprietà)

Per tutti gli interventi di Housing Sociale nel Comune di Montecatini Terme, finanziati dallo Stato attraverso le sue articolazioni territoriali (Comuni, Regioni), la determinazione del canone di locazione avviene secondo le modalità previste all'art. 9 punto 8.

Per gli enti previdenziali pubblici, istituti bancari, compagnie assicurative, enti privatizzati, cooperative, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (che abbiano anche diffusamente, nel territorio Comunale, più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo), i canoni sono definiti in base ad appositi Accordi Integrativi.

Art.14) (oneri accessori)

Per i contratti regolati dal Presente Accordo e dagli Accordi integrativi, vige la Tabella degli Oneri accessori allegata al D.M.16/01/2017, allegato "F" al presente Accordo

Art.15) (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al seguente accordo, nonchè in ordine all'esatta applicazione degli Accordi Territoriali o integrativi, ciascuna parte , prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere alla apposita Commissione di negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art.6 del 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, qui richiamato come allegato "G" del presente Accordo. Per l'avvio della procedura la parte interessata potrà inviare un'apposita istanza datata e sottoscritta.

Si allegano al presente Accordo:

A. Planimetria del territorio del Comune di Montecatini Terme con suddivisione delle due zone omogenee previste nell'Accordo per la determinazione del canone;

B. Modello I per la determinazione della superficie convenzionale dell'immobile oggetto del contratto di locazione;

C. Modello contratto concordato tipo, ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98 (Allegato A D.M. 16.01.2017 G.U.61 del 15.03.2017)

D. Modello contratto ad uso transitorio tipo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 L. 431/98;(Allegato B D.M. 16.01.2017 G.U. 61 del 15.03.2017)

E. Modello contratto di locazione di natura transitoria per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5 comma 2 L. 431/98 (Allegato C D.M.16.01.2017 G.U.61 del 15.03.2017)

F. Tabella ripartizione oneri accessori fra locatori e conduttori (Allegato D D.M 16.01.2017 G.U.61 del 15.03.2017)

G Regolamento Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale (Allegato E D.M 16.01.2017 G.U.61 del 15.03.2017)

H. Modelli rilascio attestazione art.3 presente Accordo

Letto, approvato e sottoscritto

CONFABITARE	*CONFEDILIZIA*	*UPPI*	*SICET*	*SUNIA*	*UNIAT*
Avv.G.Roscitano	Rag.S.Bacci	Avv.P.Morandi	G.P.Maccioni	D.Innocenti	G. Bardelli

Confabitare Pistoia C.F. 90050360479 Corso Gramsci, 174 - PISTOIA

CONFEDILIZIA A.P.E. MONTECATINI (IL PRESIDENTE) Rag. Sergio Bacci

SICET

S.U.N.I.A.

UNIAT 51100 PISTOIA