

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI ALBENGA
legge 431/98 (canoni concordati locazioni abitative)

In attuazione legge 431/98 e Decreto Ministeriale (Infrastrutture e Trasporti) del 16.01.2017 – in sostituzione dell'accordo precedente sottoscritto in data 29/06/2012 - i rappresentanti delle Associazioni Sindacali dei Proprietari e dei Conducenti, maggiormente rappresentative a livello locale, hanno oggi 1 ottobre 2018 concluso i lavori sottoscrivendo il nuovo presente accordo, indirizzato all'assessore competente del comune di Albenga. Tale Accordo verrà depositato il 31 ottobre 2018 e diverrà efficace il giorno dopo, ovvero il 1 novembre 2018. Pertanto l'ente locale, nel periodo intercorso tra la firma del testo ed il deposito, avrà facoltà di " darne la massima pubblicità " come da art. 7, comma 2, del D.M. ed altrettanto faranno le organizzazioni sindacali, secondo i loro canali informativi

PREMESSE

- richiamate, per quanto compatibili, le precedenti premesse all'Accordo Territoriale di Albenga, sottoscritto il 29 giugno 2012, preso atto del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in particolare per:

l'art. 1 – criteri per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione nella contrattazione territoriale

l'art. 2 – criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e loro durata

l'art. 3 – criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e loro durata

- riconosciuta altresì l'opportunità di rettificare, in riduzione, le tariffe al metro quadro, in aggiornamento ai valori di mercato nonché di procedere ad aggiornamenti nella procedura e modalità di calcolo e di stipula contrattuale

- nonché preso atto di ogni altro articolo contenuto nel decreto, ivi compresa la necessità che le associazioni sindacali attestino la conformità dei contratti di locazione sotto l'aspetto normativo e per il riconoscimento delle agevolazioni fiscali

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le Associazioni Sindacali dei Proprietari e dei Conducenti maggiormente rappresentative sul territorio, come meglio specificate in calce,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1 - PREMESSE - le premesse sono parte integrante del presente Accordo

2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE - i criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il tipo di contratto stabiliti dal presente accordo per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9.12.1998, n. 431, art. 2, comma 3, e art. 5, si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Albenga

3 - PRECISAZIONI SULLA COMPILAZIONE DEI CONTRATTI - ai sensi degli art. 2 c. 3 e art.5 della legge 431/98 le parti private, per stipulare i contratti di locazione ivi previsti, dovranno utilizzare esclusivamente i metodi di calcolo del canone di seguito illustrati, oltreché la modulistica contrattuale stabilita e qui allegata (allegati A - B - D - E - I). Per quanto riguarda l'allegato I (facsimile scheda dati per determinazione canone e/o verifica conformità) si precisa che il testo concordato riveste carattere esemplificativo e non esaustivo, riservandosi ogni Associazione firmataria la facoltà di variarne aggiuntivamente contenuti e prescrizioni

4 - AUMENTO PERIODICO DEL CANONE - quale unica variazione consentita il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti al mese di decorrenza del contratto

5 - MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE" - le "zone urbane omogenee" e le relative sottozone, come disposto dall'art. 1, comma 2, del DM 5.3.99, sono state individuate sulla base della valutazione di diversi parametri tra i quali: le condizioni economiche del mercato locativo libero, la presenza di infrastrutture e la vivibilità della zona (parcheggi, aree verdi, stato generale delle costruzioni, ubicazione dell'immobile ecc.) il tutto senza obbligatoria coincidenza con le microzone di omogeneità elaborate ai fini catastali sulla base del DPR 138/98. Sono state così individuate un numero di sottozone e tipologie, comprese in zone omogenee primarie

5.A - VALORE CORRENTE DI MERCATO DEI CANONI DI LOCAZIONE - nell'ambito di ogni zona omogenea suddivisa nelle relative sottozone, valutati i valori minimi e massimi dei canoni locativi di mercato, è stato individuato il valore medio di mercato in euro/mq mese, per un "appartamento standard" stimato di 80 mq

5.B - SOTTOZONE E VALORI DEI CANONI DI LOCAZIONE CONVENZIONATI - il valore corrente di locazione per ogni sottozona è stato determinato per convenzione ottenendo fasce di oscillazione che prevedono un canone minimo e massimo in euro/mq mese, come da tabella riepilogativa allegata

5.C - ELEMENTI DIFFERENZIALI E PUNTEGGIO - per l'inserimento dell'unità immobiliare nelle subfasce di cui al punto 5.B si terrà conto dei seguenti elementi che sono associati ad un numero (da 1 a 2) che rappresenta il punteggio. La somma matematica del punteggio determina l'inserimento nella subfascia di qualità (A, B, C) :

- 1) SERVIZI IGIENICI (almeno WC, lavabo, vasca o doccia) interni o verandati - punti 1
- 2) RISCALDAMENTO CENTRALE OD AUTONOMO - punti 1
- 3) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / RAFFRESCAMENTO CON POMPA DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO - N.B. la caratteristica è alternativa al punto nr. 2 - punti 2
- 4) ASCENSORE OPPURE MONTACARICHI ORDINARI OD ALLOGGIO ENTRO IL 2° PIANO - punti 1
- 5) PRESENZA DI ASCENSORE COSTRUITO AI SENSI DELLA LEGGE 13/89 (privo di barriere architettoniche) - N.B. la caratteristica è alternativa al punto nr. 4 - punti 2
- 6) PRESENZA DI ALMENO IL 50% DI DOPPIE FINESTRE O DOPPI VETRI - punti 1
- 7) DOPPI SERVIZI DI CUI ALMENO UN BAGNO AVENTE LA DOTAZIONE DI CUI AL PUNTO NR. 1 - punti 1
- 8) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO - punti 1
- 9) IMPIANTI AD ENERGIA RINNOVABILE, SOLARE TERMICO, FOTOVOLTAICO, EOLICO OD ALTRO - punti 1
- 10) IMPIANTO ANTIFURTO - punti 1
- 11) PORTA BLINDATA OVVERO PORTONCINO RINFORZATO DOTATO DI SERRATURA DI SICUREZZA AVENTE ALMENO TRE PUNTI DI CHIUSURA - punti 1
- 12) PORTINERIA - punti 1
- 13) AREA VERDE CONDOMINIALE DI ALMENO 50 MQ - punti 1
- 14) VISTA APERTA SU PIAZZA, GIARDINI O PANORAMICA - punti 1
- 15) RESTAURO INTERNO RISCOINTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI - punti 1
- 16) RESTAURO ESTERNO RISCOINTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI - punti 1

17) IMPIANTO ELETTRICO COMPLETO ALMENO IN UN VANO, DI LINEA TELEFONICA E TV FORNITO COMUNQUE DI CERTIFICAZIONE DI LEGGE - punti 1

18) CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE CORRISPONDENTE ALMENO ALLA FASCIA "D" - punti 1

19) ASSENZA DI SIGNIFICATIVI FATTORI DI INQUINAMENTO AMBIENTALE (ACUSTICO, ATMOSFERICO, ELETTROMAGNETICO). La circostanza è fatta valere a mezzo di dichiarazione redatta da professionista competente. In alternativa ed in caso di situazione evidente, la circostanza può esser dichiarata tramite verbale sottoscritto dalle parti contraenti previa assistenza dei rappresentanti di due associazioni sindacali, proprietari e conduttori - punti 1

20) PRESENZA DI PERSIANE BLINDATE E/O INFERRIATE DI SICUREZZE/O ALTRO MEZZO DI EGUALE FUNZIONE - punti 1

21) SPAZIO CARRABILE D'USO COMUNE, SENZA PERIMETRATURA PERSONALIZZATA, ADIBITO A PARCHEGGIO DI MOTO, CICLI E VETTURE - punti 1

22) SPAZIO CINTATO ED ATTREZZATO D'USO COMUNE, PER SPORT E GIOCHI D'INFANZIA - punti 1

23) PRESENZA DI SEDILE MONTASCALE PER ACCEDERE ALL'ALLOGGIO - punti 1

- L'unità immobiliare è inserita nella **subfascia A** quando sono totalizzati **sino a due punti**, è inserita nella **subfascia B** quando sono totalizzati **da tre a cinque punti**, è inserita nella **subfascia C** quando sono totalizzati **da 6 a 9 punti**. Per l'unità immobiliare che totalizza **oltre nove punti** è riconosciuto un **aumento del canone non superiore del 10% rispetto a quanto previsto dalla subfascia C.**

- L'unità immobiliare priva del requisito di cui al punto 1 è comunque inserita nella subfascia A.

- L'immobile costruito dopo il 2000 o completamente ristrutturato, ai sensi dell'art. 31, lettera D legge 457/78, fruisce di un **incremento del 20%**

- in caso di immobile completamente restaurato dopo l'1.1.2009, con opportuni interventi di restauro e manutenzione straordinaria, descritti in DIA (o documento autorizzativo equivalente) e provvisto di ogni certificazione di legge riguardo gli impianti, gode di un **ulteriore aumento del canone finale pari al massimo del 15%.**

NOTA: quando l'alloggio sia completamente arredato con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori potranno aumentare fino al 30%. In caso di arredo parziale la percentuale sarà proporzionalmente ridotta con accordo fra le parti. L'aumento non avviene per la parte di arredamento eventualmente concesso in comodato, ma della circostanza va fatto cenno fra le "altre clausole"

5.D - TOTALE DEI METRI QUADRATI (MQ CONVENZIONALI) – Al fine di ottenere la superficie di calcolo dell'immobile locato quale valore di conteggio per il calcolo del canone è necessario sommare alla superficie effettiva calpestabile dell'appartamento la superficie dei seguenti accessori così calcolata :

- balconi e poggiali, cantine e soffitte al 50% di quella effettiva

- terrazzi e lastrici solari fino a mq 50 al 30%, oltre mq 50 al 15% della parte eccedente

- posti auto scoperti per 1/3

- posti auto coperti per 2/3

- box auto singoli per 3/3

- giardini privati e/o cortili al 15% con limite max. di 15 mq

- tettoie aperte per 1/3
- ripostigli, magazzini e simili esterni all'alloggio al 50%

Alla superficie effettiva calpestabile si applicano i seguenti correttivi :

- fino a 50 mq aumento del 25% col limite di mq 57,50
- tra 50,1 mq e 70 mq aumento del 15% col limite di mq 70
- oltre i 90 mq riduzione del 50% della parte eccedente i 90 mq

NOTA: la superficie va calcolata, al netto delle murature, in modo diretto oppure graficamente attraverso planimetria redatta in scala e firmata da tecnico

5.Dbis - INCREMENTO DEL CANONE RISPETTO ALLA MAGGIOR DURATA - E' prevista la stipula di contratti di durata superiore ad anni tre, riguardo il primo periodo che potrà essere prolungato sino ad anni sei. Ogni anno in più (ovvero per i casi 4+2, 5+2, 6+2) potrà applicarsi un incremento del 2,5% per ogni anno aggiunto al primo periodo

5.E - VALORE DELLA LOCAZIONE MENSILE CONVENZIONATA - Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno delle subfasce individuate sulla base degli elementi oggettivi di cui al punto 5.C, moltiplicando i valori al mq per la superficie calcolata come al punto 5.D e tenendo conto dei correttivi ed incrementi previsti ai punti precedenti

5.F - POSSIBILITA' DEROGATORIA - Il livello minimo di cui alle subfasce A B e C può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni obiettivamente particolari per motivi umanitari, reddituali, famigliari e nei confronti di parenti ed affini sino al secondo grado od altri giustificati motivi. In tal caso è necessaria specifica approvazione delle Parti, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

6. CONTRATTI TRANSITORI E PER STUDENTI UNIVERSITARI - Fermo il fatto che la determinazione del canone, deve avvenire con l'uso delle procedure illustrate al precedente punto 5.E e con l'utilizzo esclusivo dei tipi di contratto stabiliti ed allegati al presente Accordo, i contratti transitori, ai sensi del DM 16.01.2017, saranno possibili solamente in presenza delle seguenti condizioni:

6.A - CONDIZIONI CONCORDATE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO ORDINARIO:

1) durata massima diciotto mesi

2) quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o dei parenti (fino al 2° grado in linea diretta o collaterale) per i motivi obbligatoriamente indicati sul contratto di:

- previsioni di trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro dei soggetti sopraelencati
- previsioni di matrimonio dei soggetti sopraelencati
- pratiche di separazione o divorzio in corso
- previsioni documentate di vendita dell'immobile: mandato a vendere conferito ad un'agenzia od offerte di vendita pubblicate su giornali o compromessi o lettere di intenti con scadenza definita
- previsioni di necessità di assistenza, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa

- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto, verificata con le modalità previste dall'art. 2 comma 5 DM 16.01.2017

3) quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro
- pratiche di separazione o divorzio in corso
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto, entro 18 mesi, di abitazione in cooperativa o da privati: in quest'ultimo caso sarà necessaria autodichiarazione in merito resa ai sensi di legge e saranno autorizzate verifiche del caso da parte locatrice
- Motivi di salute propri o di persona facente parte del nucleo familiare, ovvero parente entro il secondo grado
- Vicinanza a o relativa a congiunti, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto, verificata con le modalità previste dall'art. 2 comma 5 DM 16.01.2017

Si specifica che 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, così come previsto dall'art. 2 comma 4 del DM 30.12.2002.

6.B - ACCORDI SPECIFICI SUI CONTRATTI TRANSITORI:

1) il contratto sarà ricondotto alle forme previste dall'art. 2 comma 1 legge 431/98 (durata quattro più quattro anni) quando:

- prima della scadenza contrattuale il locatore non effettui la comunicazione prevista dall'art. 2, comma 4, del DM 30.12.2002 (conferma delle motivazioni della transitorietà)
- si riscontrino non sussistere i motivi di transitorietà dichiarati nel contratto, ai sensi del DM 30.12.2002, art. 2 comma 5

2) sarà invece facoltà del locatore rinnovare il contratto in condizioni di transitorietà, concordando ex novo la successiva scadenza contrattuale, al persistere delle motivazioni di transitorietà indicate nel contratto ed in presenza di regolare comunicazione inviata alla parte conduttrice.

6.C - ACCORDI SPECIFICI SUI CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

1) utilizzo esclusivo di tale formula per conduttori iscritti ad un corso di laurea nell'Università di Savona o sedi universitarie distaccate e, comunque, di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31.08.1933 n. 1592 e dalla L. 21.12.1999 n. 508 se residenti in un comune diverso.

2) durata del contratto da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni con possibilità di sottoscrizione da parte di più conduttori ma con divieto di sublocazione, con possibilità e non obbligo di rinnovo alla scadenza

3) subentro nel contratto consentito a discrezione di parte locatrice che dovrà essere preventivamente informata del fatto a pena di decadenza del/dei nuovo/i nominativi.

7. TABELLA DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI - Per tutti i contratti di cui al presente accordo locale, in relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori, si fa riferimento espressamente alla "tabella oneri Accessori" (allegato D al DM 16.01.2017) e per quanto non contemplato in essa, all'accordo sottoscritto dalle OO. SS. Depositato in data 9.7.2003, sotto il titolo "allegato G bis", presso la C.C.I.A.A. di Savona nel registro degli usi e consuetudini locali di cui all'art. 1 delle preleggi del Codice Civile. Tuttavia in presenza di casi non contemplati dalle tabelle di cui sopra si dovrà far riferimento ai competenti articoli del Codice Civile

8. MODALITÀ DI ATTESTAZIONE - L'Attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, art.2, comma 8, art. 3, comma 5, del D.M. 16.01.2017 sarà rilasciata alla parte richiedente da almeno una delle Organizzazioni dei proprietari e/o dei conduttori firmatarie del presente Accordo, a seguito della verifica della conformità dei contratti ai modelli ministeriali e ai contenuti del presente Accordo

9. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE - Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'accordo locale, valendosi delle rispettive associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito:

- all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto
- all'esatta applicazione dell'accordo locale anche a riguardo del canone di locazione
- a variazioni dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto

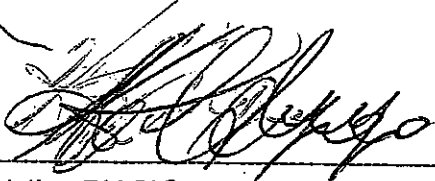
ad una commissione di conciliazione stragiudiziale formata come previsto dal decreto 16.01.2017, art. 6 (allegato E) e dalle altre norme vigenti e dai tipi di contratto ad esso allegati

10. VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO - le parti firmatarie del presente accordo si riuniranno, di norma, nel mese di ottobre di ogni anno per la verifica congiunta dell'applicazione e degli effetti del presente accordo, in particolare per le necessarie decisioni inerenti l'adeguamento delle fasce di oscillazione dei canoni previsti al punto 6b. Resta inteso che ognuna delle Associazioni ha facoltà di convocare le altre a tale scopo. In difetto ed in assenza di tale conferenza è sin d'ora convenuto che le tariffe precisate nelle allegate tabelle saranno automaticamente aggiornate ogni 1° ottobre sulla base dell'Istat FOI al 75% annuale maturato nel mese di agosto.

11. ALLEGATI - Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- A - CONTRATTO DEL TIPO 3+2 (vedi testo allegato al DM del 16.1.2017)
- B - CONTRATTO TRANSITORIO (vedi testo allegato al DM del 16.1.2017)
- D - TABELLA ONERI ACCESSORI (all. D al DM 16.01.2017 e all. G bis all'accordo del 29.6.2012)
- E - PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE (vedi testo allegato al DM 16.1.2017)
- F - CARTOGRAFIA SUDDIVISIONE ZONE (testo già allegato all'accordo del 3.12.2009)
- G - TABELLA VALORIZZAZIONE ZONE
- H - " ALTRE CLAUSOLE " OBBLIGATORIE \ CONSIGLIATE \ FACOLTATIVE
- I - FACSIMILE SCHEDA DATI PER DETERMINAZIONE CANONE E/O VERIFICA CONFORMITÀ
- L - FACSIMILE DI ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA PER CONTRATTI NON ASSISTITI

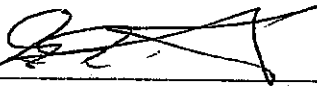
Gerolamo ASTENGO per A.P.E.
(via Don Bosco 3, SAVONA, tel. 019.829983)



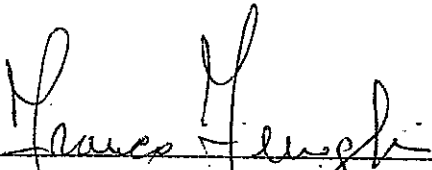
Cristina BIASI per A.P.P.C.
(via Guidobono 41r, SAVONA, tel. 019.824611)



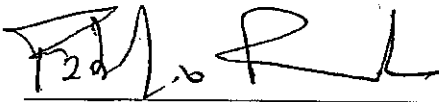
Franco Li CAUSI per A.S.P.P.I.
(via Venezia 7, SAVONA, tel. 019 813536)



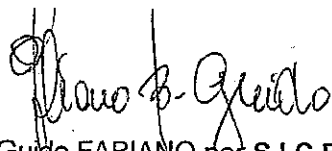
Roberto GIANNECCHINI per CONFABITARE
(corso Italia 2r, SAVONA, tel. 019 9482435)



Franco FENOGLIO per U.P.P.I.
(via Monturbano 6, SAVONA, tel. 019.854992)



Fabrizio PERSENTA per CONFAPPI
(corso Ricci 14, SAVONA, tel. 019 8331338)

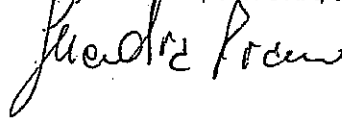


Guido FABIANO per S.I.C.E.T.
(galleria Aschero 3, SAVONA, tel. 019.840041)



Carmelo LAURIA per S.U.N.I.A.
(via De Amicis 2A, SAVONA, tel. 019.800593)

Franco SCIANDRA per U.N.I.A.T.
(corso Tardj Benegh.3, SAVONA, tel. 019.802987)



Albenga,