

# ACCORDO LOCALE NUOVA NORMATIVA SULLE LOCAZIONI ABITATIVE CITTA' DI RIETI

Nell' anno duemilaotto , addì 24 luglio in Rieti presso la Sede Comunale

Il **Comune di Rieti** (C.F. 00100700574) rappresentato dal Dott. Massimo Signoretti dirigente delle risorse umane e in qualità di promotore dell' accordo tra le parti di seguito descritte :

Associazione Reatina della proprietà edilizia, con sede in Rieti, Via L.Mattei 30/b, tel. 0746/201204, rappresentata dal Presidente Brunello Geom. Gunnella;

SUNIA Sindacato Unitario Nazionale Inquilini, c/o CGIL con sede in Rieti Via Garibaldi 174, tel.0746/270190 rappresentata dal Sig. Pietrantonì Giulio;

APE di Rieti con sede in Rieti - Via dei Salici 67 tel. 0746/203320, affiliata alla Confedilizia di Rieti, rappresentata dall' Avv. Attilio Ferri

UNIAT c/o UIL con sede in Rieti viale Matteucci,32 - rappresentata dal Sig. Alvise Casciani,, il

SICET c/o CISL FISSOS con sede in Rieti via <sup>V.LE FASSINI, 30</sup> Kennedy, rappresentata dal Sig. <sup>CAV. CIPOLLONI SEVERINO</sup> Sandro Paolucci;

ASSOCASA c/o UGL con sede in via delle Ortensie, rappresentata dal Sig Matteo Simeoni;

## Premesso che:

- ai sensi dell'art. 4, comma 1 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, il Ministro dei Lavori Pubblici ha convocato le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ritenute maggiormente rappresentative a livello nazionale, al fine di promuovere una convenzione nazionale che individui i criteri generali che costituiscono la base per la realizzazione di appositi accordi da predisporre in sede locale ai fini della definizione dei canoni di locazione;
- ai sensi del comma 2, art. 4 della citata legge 431 i criteri generali previsti nella convenzione nazionale sono da formalizzare in apposito decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di emanare, di concerto con il Ministro delle Finanze, entro 30 giorni dalla conclusione della convenzione medesima,
- con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, del 5 marzo 1999 sono stati individuati i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locali;
- in data 4 giugno 1999 tra il Comune di Rieti e i rappresentanti delle associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori è stato sottoscritto un primo accordo in sede locale ampiamente applicato e apprezzato dagli utenti;
- trascorsi ormai nove anni dalla prima applicazione dell'accordo del 4 giugno 1999, in considerazione della lievitazione dei costi di costruzione degli edifici di civile abitazione e del generale aumento dei prezzi (indice ISTAT al giugno 1999 = + 22,3%), si è reso

*Alvise Casciani*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

necessario effettuare un primo aggiornamento dell'accordo, ai sensi dell'art. 8 comma 4, della citata legge n. 431/98,

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO RIPORTATO

### Art. 1 – Criteri per la determinazione dei canoni di locazione nella contrattazione territoriale.

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3 della Legge n. 431, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è da concordare tra le parti il canone per i singoli contratti.

A tale scopo, a seguito della convocazione avviata dal Comune, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale hanno individuato, avendo acquisito informazioni concernenti anche le delimitazioni delle microzone censuarie aventi caratteristiche omogenee per:

- Valori di mercato
- Dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.)
- Tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

Per quanto concerne la delimitazione delle microzone censuarie ancorché individuate dagli organi competenti si stabilisce che le stesse non avranno applicazione ai fini del presente accordo.

Ai fini del presente accordo troveranno applicazione le suddivisioni per aree omogenee così come già individuate nel precedente accordo, in riferimento alle zonizzazioni di cui all'art. 18 della legge 392/78 e appresso descritte e con i valori per ognuno indicati:

#### Valori Canone – Capoluogo

1. Centro storico	min. 4,00 €/mq x mese	max 5,60 €/mq x mese
2. Semiperiferia	min. 3,70 €/mq x mese	max 5,00 €/mq x mese
3. Periferia	min. 3,40 €/mq x mese	max 4,60 €/mq x mese
4. Zona agricola	min. 3,10 €/mq x mese	max 4,30€/mq x mese

#### Valori canoni – Frazioni

5. Centro	min. 3,30 €/mq x mese	max 4,50 €/mq x mese
6. Semiperiferia	min. 2,00 €/mq x mese	max 3,50 €/mq x mese
7. Periferia/Zona agricola	min 1,80 €/mq x mese	max 3,30 €/mq x mese

I valori sopra descritti pari a mq per mese saranno annualmente aggiornati secondo le variazioni ISTAT a far data dalla perfezione del presente accordo

All'interno della aree omogenee così individuate, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado. Per ogni area ed eventuale zona, gli accordi territoriali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione della aree omogenee, devono

prevedere un valore minimo ed un valore massimo del canone. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- Tipologia dell'alloggio;
- Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile
- Pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.)
- Presenza di spazi comuni (cortili aree a verde, impianti sportivi interni, ecc)
- Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.)
- Eventuale dotazione di mobilio.

I contratti potranno prevedere la seguente clausola **"ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengono di nominarlo"**.

I due componenti di categoria potranno essere scelti - come sopra detto - solo fra appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo (ragione per cui non potranno di essa far parte organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato che non firmino l'Accordo medesimo)

Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc. i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicate dalla presente contrattazione territoriale, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilino, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali,

Per gli Enti Previdenziali Pubblici, si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal D.Lgs n. 104/1996: i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nell'accordo locale. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilino in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

L'accordo definito in sede locale, può stabilire durata contrattuale superiore a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee. Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in €/mq convenzionali ai sensi dell'art. 13 della legge 392/78, o eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello è allegato alla presente sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

Si è del pari convenuto che i tipi di contratto prevedano la seguente clausola "ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengono di nominarlo.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicata, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione".

Si precisa che i due componenti di categoria potranno essere scelti – come sopra detto – solo fra appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo (ragion per cui non potranno di essa far parte organizzazioni della proprietà o dell'inquinato che non firmino l'Accordo medesimo).

Il contratto nella parte descrittiva deve inoltre, contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della Decreto legislativo n. 196 del 30 giugno 2003;

I contratti di locazione stipulati in base ai criteri sopra definiti, dal presente articolo, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unicamente agli accordi territoriali.

### Art. 3) – Agevolazioni fiscali

Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nei comuni di cui all'art. 1 del DL 30 dicembre 1998, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente accordo, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge 431/98, si applica la disciplina fiscale di cui ai medesimi commi.

Il reddito imponibile dei fabbricati locati determinato ai sensi dell'art. 34 del TUIR, approvato con DPR 22 dicembre 1986 n. 91, si è ridotto del 30%, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativi all'anno in cui s'intende usufruire dell'agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso.

Fino all'eventuale ulteriore aggiornamento periodico del presente accordo, eseguito ai sensi dell'art. 8 comma 4, della citata legge n. 431/98, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70% del corrispettivo annuo pattuito.

Nello stesso accordo territoriale, che individua i valori minimi e massimi esprimendoli in € mq/utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro:

#### Valori Canone – Capoluogo

1. Centro storico	min. 4,00 €/mq x mese	max 5,60 €/mq x mese
2. Semiperiferia	min. 3,70€/mq x mese	max 5,00 €/mq x mese
3. Periferia	min. 3,40 €/mq x mese	max 4,60 €/mq x mese
4. Zona agricola	min. 3,10 €/mq x mese	max 4,30€/mq x mese

#### Valori canonici – Frazioni

5. Centro	min. 3,30 €/mq x mese	max 4,50 €/mq x mese
6. Semiperiferia	min. 2,00 €/mq x mese	max 3,50 €/mq x mese
7. Periferia/Zona agricola	min 1,80 €/mq x mese	max 3,30 €/mq x mese

I valori sopra descritti pari a mq per mese saranno annualmente aggiornati secondo le variazioni ISTAT a far data dalla perfezione del presente accordo

La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello è allegato al presente accordo, sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

- durata minima di un mese e massima di diciotto mesi;
- dichiarazioni del locatore e del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà;
- onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso;
- riconduzione del contratto all'art. 2, comma 1, della legge n. 431/98 in caso di mancata conferma dei motivi, ovvero risarcimento pari a trentasei mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato;
- previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore che lo stesso deve documentare allegandole al contratto;
- facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
- esclusione della sublocazione;
- previsione, ove le parti lo concordino di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;
- modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;
- esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione e in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10, legge 27 luglio 1978, n. 392;
- previsione di una commissione stragiudiziale facoltativa.

- Rinnovo tacito in mancanza di comunicazione
- Previsione nel caso che il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
- Previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;
- Possibilità, in sede di accordo locale, di prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT;
- Modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- Produttività degli interessi legali annui sul deposito cauzionale non superiore a tre mensilità;
- Esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed alle disposizioni degli artt. 9 e 10 della legge 392/1978;
- Previsione di una Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

Il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del D Lgs. 196/03

I contratti di locazione realizzati in base ai criteri del presente articolo, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo allegati al presente accordo territoriale.

#### **Art. 2 – Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti – tipo per gli usi transitori.**

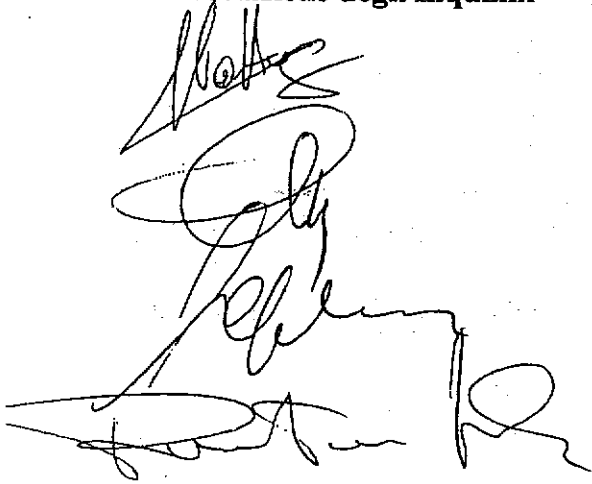
Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che i contratti medesimi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Tali contratti saranno stipulati per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini. Il contratto tipo definito a livello locale deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto. Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'art. 2, comma 1, della legge n. 431. L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

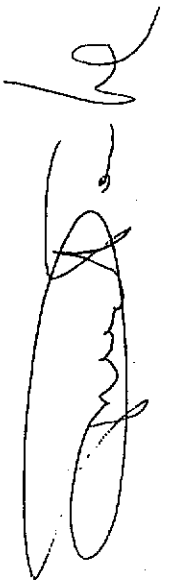
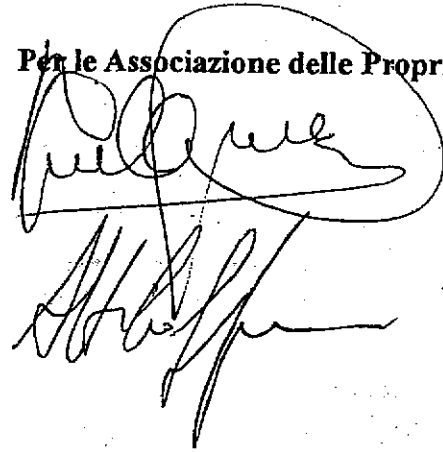
I canoni di locazione dei contratti transitori ricadenti nei comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati all'art. 1. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431.

**Il presente accordo locale è sottoscritto**

**Per le Associazione degli Inquilini**



**Per le Associazione delle Proprietà**



**Per il comune di Rieti**

