

Prot. 24824 del 05-07-2018.



Il Sindaco di Aci Catena
Città del Limone Verdello

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI
ACI CATENA**

Su richiesta del Sindaco del Comune di Aci Catena ed 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:
ANIA Inquilini

Ass. CASA MIA Proprietari

PREMESSO

che il 16 gennaio 2017 è stato emesso 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 dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431; che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un Accordo territoriale per il Comune di Aci Catena.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Il presente Accordo ha validità per il territorio amministrativo del Comune di Aci Catena

**TITOLO A)
CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Aci Catena
- 2) Il territorio del Comune di Aci Catena, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.
- 3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

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 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, viene calcolata in base ai criteri stabiliti nell'allegato 3; **la superficie di cui alla lettera a) dell'allegato 3 avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.**

8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO: A4 - 2% , A5 -4% A6 -5% del valore massimo

VETUSTA': ante 1970 - 5% del valore massimo se non ristrutturata successivamente

STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO: scadente -3% del valore massimo

STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO: scadente -3% del valore massimo

9) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5% per i contratti di durata di quattro anni, del 8% per i contratti di durata di cinque anni, del 12% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

12) Per i contratti non assistiti dalle OO.SS. firmatarie della Convenzione Nazionale, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente dalle organizzazioni dei conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo o firmatarie della Convenzione Nazionale tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).



13) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di **50** unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

14) I contratti saranno stipulati usando esclusivamente il tipo di contratto allegato A al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Aci Catena che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 29.662

2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), **con un aumento del 15% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.**

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, viene calcolata in base ai criteri stabiliti nell'allegato 3; **la superficie di cui alla lettera a) dell'allegato 3 avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.**

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO: A4 - 2% , A5 -4% A6 -5% del valore massimo
VETUSTA': ante 1970 - 5% del valore massimo se non ristrutturata successivamente
STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO: scadente -3% del valore massimo
STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO: scadente -3% del valore massimo

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

7) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.



8) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

9) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

10) Per i contratti transitori vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

11) 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 i 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, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; 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; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

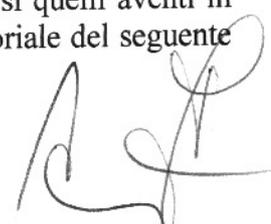
12) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza 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; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

13) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 10 e 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

14) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

15) Per i contratti non assistiti dalle OO.SS. firmatarie della Convenzione Nazionale, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente dalle organizzazioni dei conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo o firmatarie della Convenzione Nazionale tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

16) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.



17) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.



TITOLO C)
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Aci Catena, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, è sede di istituti di istruzione superiore.

2) I contratti transitori per studenti universitari o di istituti di istruzione superiore hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto al studio.

3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, viene calcolata in base ai criteri stabiliti nell'allegato 3; **la superficie di cui alla lettera a) dell'allegato 3 avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.**

4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO: A4 - 2% , A5 -4% A6 -5% del valore massimo

VETUSTA': ante 1970 - 5% del valore massimo se non ristrutturata successivamente

STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO: scadente -3% del valore massimo

STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO: scadente -3% del valore massimo

5) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

8) Per i contratti non assistiti dalle OO.SS. firmatarie della Convenzione Nazionale, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente dalle organizzazioni dei conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo o firmatarie della Convenzione Nazionale tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).



9) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al DM 16 gennaio 2017.



TITOLO D)

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

- 1) I canoni massimi dell'alloggio sociale (Social Housing), 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 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
- 2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.
- 3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

TITOLO E)

ONERI ACCESSORI

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO F)

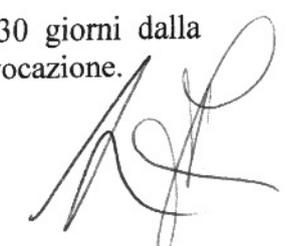
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

TITOLO G)

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

- 1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito e rimane comunque in vigore fin tanto non sarà sostituito da un nuovo Accordo. Dal quarto anno in poi i valori massimi saranno adeguati annualmente all'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. 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, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
- 3) 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.
- 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.



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

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree del Comune di Aci Catena
- All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Aci Catena
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Attestazione
- All. 5: Modulo di richiesta
- All. A Contratto locazione abitativa
- All. B Contratto Transitorio
- All. C Contratto Studenti
- All. D Oneri Accessori
- All. E Regolamento Commissione

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Aci Catena, 4 Luglio 2018

Il Vice Sindaco Giovanni Pulvirenti.....

L'Assessore ai Servizi Sociali Flavia Fortino.....



Le OO.SS.

ANIA ANDREA MONTELEONE

CASA MIA CONCETTA MOSCATI

Per adesione al presente accordo

SICET

ALLEGATO "1"

TABELLA DEI VALORI LOCATIVI SUDDIVISI PER SUBFASCIA.

INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE"



COMUNE DI ACI CATENA

ZONA "A": Centro Storico

SUB FASCIA 1

SUB FASCIA 2

SUB FASCIA 3

MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
2.70	3.20	3.21	3.70	3.71	4.20

ZONA "B": Area Urbanizzata

SUB FASCIA 1

SUB FASCIA 2

SUB FASCIA 3

MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
3.00	3.60	3.61	4.20	4.21	4.80

ZONA "C": Periferia

SUB FASCIA 1

SUB FASCIA 2

SUB FASCIA 3

MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
2.50	2.90	2.91	3.30	3.31	3.70

ZONA "D": Periferia di pregio

SUB FASCIA 1

SUB FASCIA 2

SUB FASCIA 3

MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
3.40	4.10	4.11	4.80	4.81	5.50



ALLEGATO 2

MECCANISMO DI DETERMINAZIONE DEGLI ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE SUBFASCIE E DEI VALORI

Criteri per la determinazione della Subfascia di appartenenza dell'immobile.

Sono determinato tre gruppi di elementi:



ELEMENTI DI TIPO "A"

A1-Cucina con almeno una finestra.

A2-Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica.

A3- Impianto elettrico conforme alle norme di legge.

A4- Acqua corrente.

A5- Predisposizione per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno.

ELEMENTI DI TIPO "B"

B1- Cucina Abitabile.

B2- Doppio bagno, di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione.

B3- Terrazze di superficie inferiore o pari a 20mq.

B4- Presenza di elementi funzionali quali cantina e soffitta.

B5- Posto auto scoperto (esclusivo o in Comune).

B6- Unità immobiliare servita da impianto d'ascensore.

B7-Allacciamento alla rete di distribuzione del gas di città.

B8- Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni.

B9- Cortile condominiale.

B10- Prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi, stazione, metropolitana, rete autobus, esercizi commerciali e servizi sociali.

B11- Riscaldamento centralizzato o autonomo.





ELEMENTI DI TIPO "C"

- C1- Appartamento dotato di impianto di condizionamento.
- C2- Porta Blindata.
- C3- Doppi vetri.
- C4- Terrazze di superficie superiore a 20 mq.
- C5- Appartamento sito in edificio con servizio di portineria.
- C6- Autorimessa coperta inserita nel contratto come pertinenza.
- C7- Giardino condominiale o privato.
- C8- Appartamento sito in edificio con meno di quattro unità abitative costruito negli ultimi 30 anni.
- C9- Appartamento fatto oggetto negli ultimi 10 anni di intervento edilizio manutentivo per il quale e' richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (DIA)

Ai fini della determinazione della subfascia di appartenenza dell'immobile, si deve verificare la seguente composizione degli elementi oggettivi come sopra specificati:

SUBFASCIA 1

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo "A". Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla subfascia 1, la presenza di almeno 4 elementi di tipo "B" e/o "C" comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo "B" o "C" in numero compreso fra 1 e 3 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

SUBFASCIA 2

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo "A" e di almeno 4 elementi di tipo "B". Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla subfascia 2, la presenza di almeno 8 elementi di tipo "B" e/o "C" comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo "B" o "C" in numero compreso fra 5 e 7 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

SUBFASCIA 3

L'immobile deve essere dotato di tutti gli elementi di tipo "A" e di almeno 4 elementi di tipo "B" E DI ALMENO 4 ELEMENTI DI TIPO "C". Per la determinazione del valore locativo dell'immobile all'interno dell'oscillazione minima e massima prevista dalla subfascia 3, la presenza di almeno 12 elementi di tipo "B" e/o "C" comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone.

La presenza di elementi di tipo "B" o "C" in numero compreso fra 9 e 11 servirà comunque a determinare la valutazione di un canone intermedio.

