

ACCORDO LOCALE PER I COMUNI INDICATI ALL'ALLEGATO 1)

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002, nonché del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80)

L'anno 2016, il giorno sei del mese di aprile,

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del Decreto del 30.12.2002 e della legge 23 maggio 2014, n. 80

le sottoscritte associazioni della proprietà edilizia e i sindacati degli inquilini

Visto l'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 per la sola parte concernente la possibilità per le parti di stipulare contratti di locazione definendo il valore del canone sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, con una durata non inferiore ai tre anni, prorogabile di due, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo.

Visto l'art. 3, specificatamente i commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i che, tra l'altro, ha introdotto la facoltà per il locatore di optare per il regime fiscale della "cedolare secca".

Visto l'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 che ha esteso la possibilità di applicare il regime fiscale opzionale della cedolare secca: "anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di calamità a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c) della legge 24 febbraio 1992, n. 255".

Vista la nota, prot. CG/0057753 del 07/11/2014, della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento protezione civile che ha trasmesso, all'Asppi di Perugia, l'elenco dei comuni nel territorio della Regione Umbria per i quali è intervenuta la dichiarazione dello stato di emergenza nel periodo dal 23 maggio 2009 al 23 maggio 2014;

Vista la Delibera del Consiglio dei Ministri del 6 luglio 2012, pubblicata nella Gazzetta ufficiale n. 160 dell'11 luglio 2012 con la quale è stato dichiarato lo stato di emergenza in tutto il territorio della Regione Umbria, in relazione ad una grave crisi idrica;

Vista la deliberazione n. 172 del 18/02/2015, con la quale la Giunta della Regione Umbria ha dato atto che la suddetta delibera del consiglio dei Ministri del 6 luglio 2012: "soddisfa il requisito richiesto dall'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28/03/2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23/05/2014, n. 80 e che, pertanto, in tutti i comuni della Regione è possibile, per il quadriennio 2014-2017, stipulare contratti di locazione a canone concordato applicando l'aliquota della cedolare secca al 10%".

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. **Premesse**

Le premesse, gli atti e i documenti richiamati, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

2. **Oggetto**

Il presente accordo definisce le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, tenendo conto della suddivisione in aree urbane omogenee dei territori comunali interessati e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà negoziale delle parti.

3. **Ambito di applicazione**

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione si applicano agli immobili locati ad uso abitativo, tenendo conto, in quanto applicabili, delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 3, e all'art. 5, comma 2, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002, nonché alle condizioni stabilite dal combinato disposto dell'art. 3, commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i e dell'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, situati nel territorio dei comuni di cui all'allegato 1), parte integrante e sostanziale del presente accordo.

4. **Termini di validità dell'accordo locale**

Il presente accordo è valido a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito presso il protocollo comunale, mediante posta certificata trasmessa dall'Asppi a nome e per conto di tutte le sottoscritte associazioni firmatarie. Rimane in vigore sino al 31 dicembre 2017, a condizione che non intervengano disposizioni di legge in contrasto con quanto in esso contenuto.

5. **Obbligatorietà dei tipi di contratto**

In conformità alle disposizioni del Decreto interministeriale 30 dicembre 2002 che all'art. 7, comma 1, stabilisce: "L'adozione dei tipi di contratti allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori", i contratti di locazione a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti con le suddette modalità, ovvero utilizzando esclusivamente il contratto tipo, allegato A), parte integrante e sostanziale del presente accordo.

6. **Modalità di calcolo per la determinazione del canone di locazione**

Il canone viene determinato €/mq/anno, sulla base della moltiplicazione della superficie convenzionale dell'immobile con i corrispondenti valori definiti per ciascuna area urbana omogenea e per le relative sub-fasce di riferimento, dedotte in base al numero degli elementi caratteristici dell'immobile.

Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per ciascuna sub-fascia, espressamente indicati nella tabella di cui all'allegato 1) del presente accordo.

7. **Individuazione delle aree urbane omogenee**

Ai fini della determinazione del canone di locazione, le aree urbane omogenee sono individuate tenendo conto dei valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, esercizi commerciali, ecc.), e denominate nella seguente maniera:

- ZONA CENTRALE (corrisponde alla lettera B) fasce omi-2015/2, colore arancione)
- ZONA SEMICENTRO (corrisponde alla lettera C) fasce omi-2015/2, colore giallo)

- ZONA PERIFERIA (corrisp.de alle lettere D) ed E) fasce omi-2015/2, colori blu e viola)
- ZONA RURALE (corrisponde alla lettera R) fasce omi-2015/2, colore verde)

Le corrispondenti planimetrie di ciascun comune sono allegare quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, Allegato 2).

Nel caso che singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il civico di ingresso.

Si precisa che la individuazione del numero delle aree omogenee con le quali è stato suddiviso ciascun comune, si riscontra con la corrispondente indicazione dei valori della sub-fascia, ovvero che il territorio comunale interessato è stato suddiviso nelle sole aree urbane omogenee per le quali è stato indicato il valore delle sub-fasce all'allegato 1).

8. Elementi oggettivi dell'immobile ai fini dell'individuazione della sub-fascia

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono individuate con riferimento al sotto specificato elenco degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

- a) vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- b) ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;
- c) impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- d) riscaldamento centralizzato o autonomo;
- e) doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- f) interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- g) interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- h) porte blindate e/o doppi vetri;
- i) abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali.
- j) appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmente ristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito dalla L. 392/78;
- k) edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- l) edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- m) immobile unifamiliare (casa singola);
- n) conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione nei due anni precedenti alla stipula.

Per l'applicazione del punto f) è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate e almeno una per l'applicazione del punto g).

9. Calcolo superficie convenzionale

La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella definita nel capitolo "Criteri utili per la misurazione degli immobili" contenuto nel listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria e pubblicato a cura delle Camere di Commercio di Perugia e Terni nel III trimestre 2014 (con esclusione delle lettere b-c-d). Per superfici utili di appartamento inferiori a mq 46 e per superfici tra mq 46 e mq 70 continuano a valere le stesse maggiorazioni di cui all'art. 13 della legge 392/78 ancorché abrogato. Per superfici maggiori di mq 100 si applicherà una riduzione del 10% (dieci per cento) sino ad una superficie utile da considerare comunque non inferiore a mq 100.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

- 20% (venti per cento) della superficie dei balconi e terrazzi (coperti e scoperti), cantine ed altri accessori simili;
- 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse singole;
- 20% (venti per cento) della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- 15% (quindici per cento) della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- 10% (dieci per cento) della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30% (trenta per cento) dalla superficie dei vani con altezza inferiore a metri 1,70.

La superficie scoperta in godimento esclusivo del conduttore non potrà, nel calcolo, superare la superficie netta dell'immobile. Il calcolo della superficie convenzionale è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie convenzionale stessa. La superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente riportata in contratto.

10. Determinazione del canone di locazione

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella relativa sub-fascia sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero dei suddetti elementi caratterizzanti come di seguito indicati:

ZONA CENTRALE:

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 2;

Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 3 e 5;

Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 5;

ZONA SEMICENTRO, PERIFERIA e RURALE:

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;

Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 6;

Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6;

Per gli immobili costruiti negli ultimi 15 (quindici) anni o in tale periodo integralmente ristrutturati si applicheranno, ai fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti f), g) e l) del precedente punto 8). Si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici comunali, oppure quella comunque accertata.

Le parti, tenendo conto della superficie convenzionale, della zona omogenea ove ricade l'immobile, e degli elementi oggettivi sopra elencati, concordano il canone di locazione nei limiti del minimo e massimo al mq stabilito per ciascuna sub fascia, come riportato nell'elenco di cui all'allegato 1) del presente accordo.

Per gli immobili con una superficie convenzionale determinata con le modalità di cui al precedente punto 9), pari o inferiore a mq 60,00 e costruiti successivamente all'anno 2006 che presentano una attestazione ricompresa entro la Classe energetica E, i valori massimi da prendere in considerazione sono quelli relativi alle sub-fasce 1, 2 e 3 della area urbana precedente.

Il canone di locazione concordato tra le parti, dovrà essere compreso all'interno del valore minimo della sub-fascia 1 e quello massimo della sub-fascia determinata. Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo che dà diritto all'accesso alla sub-fascia, il canone concordato non potrà essere pari al valore massimo stabilito per la sub fascia considerata.

11. Immobile arredato

Quando l'alloggio è arredato, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), le parti possono concordare una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 25% (venticinque per cento) a valere per l'intera durata contrattuale. Quando l'immobile è parzialmente arredato la maggiorazione percentuale potrà oscillare fino ad un massimo del 20% (venti per cento). E' facoltà delle parti di concordare entrambe le maggiorazioni con percentuali comprese tra zero e il massimo consentito.

12. Maggiore durata

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di legge, ovvero di anni tre, il canone, calcolato secondo le modalità di cui sopra, potrà essere incrementato, a partire dal primo anno, di un percentuale del 3% (tre per cento) per ogni anno di aumento.

13. Classe energetica

Quando l'unità immobiliare è ricompresa entro la classe energetica B, il canone di locazione, a partire dal primo anno, potrà essere incrementato del 5% (cinque per cento) e del 3% (tre per cento) se l'immobile è ricompreso entro la classe energetica D.

14. Locazione parziale

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 9) del presente accordo, le parti possono considerare anche la superficie parziale dell'immobile tenendo conto della superficie effettivamente locata e cioè, la superficie in comune sarà suddivisa in parti uguali a seconda delle persone che abitano l'immobile e la superficie ad uso esclusivo sarà calcolata per l'intero. *Tale fattispecie è consentita solo nella circostanza che il proprietario, o parenti entro il primo grado, siano residenti nell'immobile e venga redatto un unico e solo contratto per il conduttore o conduttori.*

15. Unità abitative di particolare pregio e/o zone aventi particolari caratteristiche

Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute, una per il proprietario ed una per il conduttore, si potranno convenire maggiorazioni al canone di locazione e sino ad un massimo del 20% (venti per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche. Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e da almeno due delle associazioni suddette, e dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.

16. Riparazioni ordinarie e straordinarie

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato G), al decreto 30 dicembre 2002.

Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

17. Contratto di locazione ad uso abitativo

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione in conformità all'art. 2, comma 3, legge 431/98 e utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo all'allegato A), provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni del combinato disposto del D. Lgs n. 23/2011 e L. n. 80/2014.

18. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, o eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i

propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione. Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, solo valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento è specificatamente prevista nei contratti tipo locali la seguente clausola: "Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; 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 ritengano di nominarlo."

Letto, confermato e sottoscritto.

ASSOCIAZIONI PROPRIETARI



Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 075 5004344
mail: asppi.perugia@gmail.com
www.asppiperugia.it

geom. enzo lonzani

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia/39/H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058212
Presidente: VdG. Armando Fronduti

A. P. P. C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5738441
06123 PERUGIA

SINDACATI INQUILINI

SUNIA Prov.le
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5005586, 075 5069837

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94093440544

UNIONE REGIONALE UMBRA