

ACCORDO TERRITORIALE

per i CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI e TRANSITORI

nel Comune di CASCINA

PREMESSA

Il presente accordo è stipulato in attuazione della Legge 9 Dicembre 1998 n. 431 e del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze (di seguito D.M.) del 16 Gennaio 2017.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'Accordo di cui all'art. 2 commi 3, 4 e 5 della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo nell'area pisana e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- ◆ Incentivare l'utilizzo degli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- ◆ Avviare a soluzione il problema degli sfratti, incentivando la stipula dei contratti concordati in base al presente accordo;
- ◆ Migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità delle norme di sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico;
- ◆ Per consentire una più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali del presente accordo le parti ritengono sia importante il ruolo che potrà svolgere l'Amministrazione Comunale mediante l'attuazione di una politica fiscale IMU agevolata sia per aliquote più basse sia per estenderne l'attuazione anche a non residenti con documentati motivi di lavoro o di studio.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire strumenti tecnici a sostegno della contrattazione, in particolare:

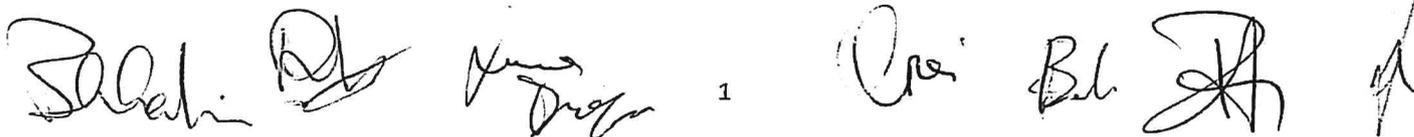
Osservatorio Territoriale.

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- Mercato e costo delle locazioni abitative, anche in confronto alle altre città;
- Tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- Tendenze delle tipologie costruttive;
- Evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e degli Enti;
- Monitoraggio annuale sulla stipula delle tipologie contrattuali e relative agevolazioni fiscali (IMU) concesse.

Agenzie Sociali per la casa

Le Associazioni firmatarie del presente Accordo rappresentano alla Amministrazione Comunale la necessità di costituire le Agenzie Sociali per la casa, in attuazione della L.R. n. 13/2015, allo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta.



1

Tutto ciò premesso

Si conviene e si stipula quanto segue:

L'Accordo stipulato il 23/05/2013 e depositato presso la casa comunale il 03/06/2013 al n. 27369 di protocollo è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Cascina.

Capitolo I : CONTRATTI AGEVOLATI

Ex art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.02

DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 1 – Canone.

1. Il Canone di Locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:
 - Ubicazione sul territorio;
 - Classificazione per caratteristiche;
 - Superficie;
 - Dotazione di mobilio;
 - Durata del Contratto.
 - Valutazione del mercato immobiliare.

Art. 2 – Zonizzazione.

1. Le Organizzazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale, dopo aver valutato la realtà abitativa esistente e lo sviluppo edilizio avvenuto nel Comune di Cascina in questi ultimi anni, decidono di conservare le zone omogenee del precedente accordo ed evidenziate nella elencazione sotto riportata, sottoscritta dalle parti e depositata presso il Comune di Cascina.

Le nuove zone omogenee sono state così identificate :

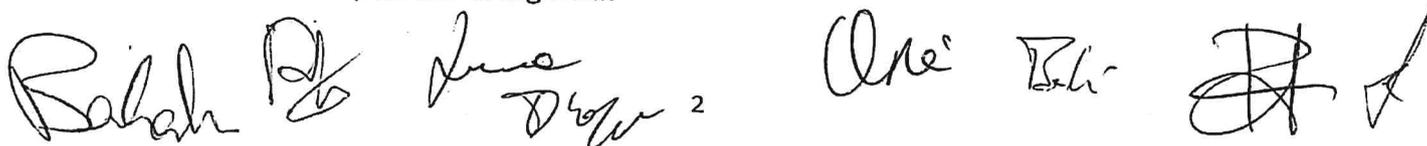
Zona A :	- Cascina, Navacchio, S. Lorenzo alle Corti, Visignano, Zambra, Casciavola.
Zona B :	- S. Prospero, S. Giorgio, Badia, S. Sisto, Musigliano, Titignano, Marciana, S. Benedetto, S. Frediano, S. Anna.
Zona C :	- Ripoli, Latignano, S. Stefano a Macerata, Chiesanuova, Pardossi.
Zona D :	- Tutte le zone del territorio del Comune di Cascina poco edificate e/o agricole

2. Gli alloggi situati nelle vie che sono al confine di ogni zona saranno riconosciuti nella zona con quota a mq. più elevata.

Art. 3 - Fasce di oscillazione.

1. Il Canone di Locazione degli immobili da locare è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a mq. Sono state prese come riferimento e come parametro di mercato le quote pubblicate dalla Agenzia del Territorio - indici OMI - sui valori medi di compravendita degli alloggi rilevati nell'anno 2016, assumendo, come riferimento, una rendita media pari al 3% come stabilito dai precedenti accordi.

Le quote a mq. relative alle fasce di oscillazione da applicare per il calcolo del canone concordato sono pertanto le seguenti:



Zone Omogenee	Tipo A				Tipo B				Tipo C			
	Più di 10 anni min - max		Meno di 10 anni min - max		Più di 25 anni min - max		Meno di 25 anni min - max		Più di 50 anni min - max		Meno di 50 anni min - max	
Zona A	5,0	5,7	5,7	6,4	3,9	4,8	4,8	5,7	3,3	3,9	3,9	4,5
Zona B	4,6	5,2	5,2	5,8	3,7	4,3	4,3	4,9	3,2	3,8	3,8	4,4
Zona C	3,6	4,1	4,1	4,6	3,2	3,8	3,8	4,4	2,6	3,0	3,0	3,5
Zona D	3,5	4,0	4,0	4,5	3,0	3,6	3,6	4,3	2,1	2,5	2,5	2,8

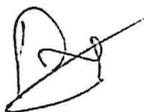
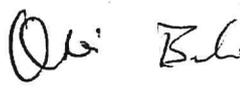
- In ognuna delle zone suddette, per tutti gli edifici "popolari" (ex ATER o similari) o costruiti con caratteristiche similari, ovvero immobili che comunque furono o saranno costruiti grazie all'intervento di piani PEEP o a convenzioni e/o agevolazioni concesse da Enti pubblici o da Istituti Previdenziali, dovrà essere prevista in fase di calcolo una riduzione del canone di locazione del 20% rispetto ai valori espressi per la stessa zona per tutti gli altri immobili.
- Viene richiesto alla Amministrazione Comunale l'elenco degli immobili indicati al punto 2.
- I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui al comma 1 devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'ISTAT riferita al mese di Settembre di ogni anno.
- Ove le parti concordino una durata contrattuale superiore ai 3 anni il canone come determinato secondo il presente Capitolo I, sin dal primo anno potrà essere aumentato del 2% per ogni anno di durata in più rispetto ai tre anni, fino ad un massimo del 6%.

Art. 4 – Superficie convenzionale.

- La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:
 - L'intera superficie interna utile dell'unità immobiliare, come modificata al comma 2;
 - Lo 0,60 della superficie utile delle autorimesse singole;
 - Lo 0,40 della superficie del posto auto coperto di proprietà esclusiva;
 - Lo 0,30 della superficie utile del posto auto di effettiva disponibilità in area comune;
 - Lo 0,20 della superficie utile del posto auto scoperto di proprietà esclusiva;
 - Lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
 - Lo 0,10 della superficie in godimento esclusivo del conduttore delle aree destinate e mantenute a giardino con superficie non superiore a 100mq.;
 - Lo 0,15 della superficie in godimento esclusivo del conduttore delle aree destinate e mantenute a giardino con superficie compresa tra 101 mq. e 200 mq.;
 - Lo 0,20 della superficie in godimento esclusivo del conduttore delle aree destinate e mantenute a giardino con superficie superiore a 200mq.;
 - Lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore non destinata a giardino non inferiore a 100mq
- Alla superficie interna utile si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

Superficie interna utile	Coefficiente correttivo	Limiti massimo (*) / minimo (**)
Fino a mq. 45	1,20	Mq. 49,60 (*)
Da 45,1 a 70 mq	1,10	Mq. 70,00 (*)
Da 70,1 a 110 mq	1,00	Mq 110,00(*)
Oltre 110 mq	0,90	Mq 110,00 (**)

- Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone base sarà calcolato secondo i normali parametri dell'accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici

Balan   3   

di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse comprendendo altresì, in misura proporzionale, le superfici degli spazi comuni.

Esempio di calcolo parziale:

Canone mensile euro 650,00; Superficie convenzionale mq. 75.

Si sommano le superfici delle camere : (ad es. 12 + 13,50 + 15 = totale 40,50)

Si divide il canone di euro 650,00 per la superficie di mq. 40,50. Avremo un valore mq./mese pari ad euro 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per camera:

euro 16,04 x 12,00 mq. = euro 192,00

euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00

euro 16,04 x 15,00 mq. = euro 241,00

TOTALE euro 650,00

Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone) la corrispondente superficie (per intero il bagno privato; in percentuale per il balcone) sarà sommata come superficie di godimento esclusivo a quella della camera e la superficie comune, da ripartire in parti uguali, risulterà inferiore. Si dovranno considerare, ai fini del conteggio, anche la camera o le camere che il locatore riserva per sé o che non vengono locate nel caso in cui il locatore abiti egli stesso l'immobile, che verranno logicamente scorporate. Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni.

Art. 5 – Classificazione degli immobili.

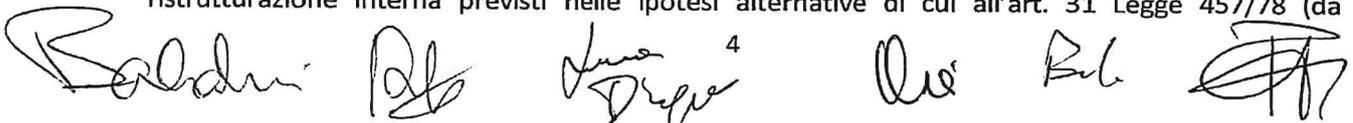
1. Gli elementi da considerare, per individuare il Canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 3, sono i seguenti:
 - Tipologia dell'alloggio;
 - Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile;
 - Pertinenze dell'alloggio;
 - Presenza di spazi comuni;
 - Dotazione dei servizi tecnici.
 - Vetustà dell'immobile
2. L'alloggio deve essere consegnato con gli impianti a norma di legge ed efficienti. Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate, di Tipo A, B, C :

Unità Immobiliare di TIPO A

Si considerano di TIPO A le ville e villette, cat. Catastale A7 e gli appartamenti cat. Catastale A2 e A3 in immobili che possiedano almeno 6 delle seguenti caratteristiche, delle quali le prime 3 obbligatorie:

- a) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- b) impianto elettrico a norma;
- c) riscaldamento in tutti i vani utili, efficiente e a norma delle leggi vigenti;
- d) dotazione di doppi servizi igienici con secondo servizio dotato di almeno 3 elementi, o unico servizio igienico con antibagno e con almeno 4 elementi sanitari, dotato di finestra;
- e) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (garage, terrazze, logge, cantine ecc.) di superficie utile complessiva superiore al 15% dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze;
- f) dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità;
- g) dotazione di giardino ad uso esclusivo di superficie superiore del 40% rispetto alla superficie utile dell'unità immobiliare.
- h) presenza di sistemi funzionanti di condizionamento d'aria;
- i) ascensore per unità immobiliari poste oltre il 3° piano fuori terra.

Agli alloggi con oltre 10 anni di vetustà dalla data di costruzione o dalla data degli interventi di ristrutturazione interna previsti nelle ipotesi alternative di cui all'art. 31 Legge 457/78 (da



dimostrarsi nei modi consentiti dalla legge) ma non oltre i 25 anni si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Unità Immobiliare di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato delle seguenti caratteristiche:

- a) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- b) impianto elettrico a norma;
- c) riscaldamento efficiente e a norma delle leggi vigenti;
- d) servizio igienico, all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;

Agli alloggi con oltre 25 anni di vetustà dalla data di costruzione o dalla data degli interventi di ristrutturazione interna previsti nelle ipotesi alternative di cui all'art. 31 Legge 457/78 (da dimostrarsi nei modi consentiti dalla legge) si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Qualora ci sia almeno una rifinitura di pregio per gli alloggi di "Tipo B", possono essere conteggiati aumenti del 5% del canone Per rifiniture di pregio si intendono:

- giardino esclusivo con superficie superiore all'alloggio;
- doppi servizi come indicati al TIPO A,
- presenza di sistemi di condizionamento d'aria.
- ascensore

Unità Immobiliari di TIPO C

Si considera di TIPO C l'alloggio che abbia gli impianti a norma di legge ed efficienti e sia dotato delle seguenti caratteristiche minime:

- a) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- b) impianto elettrico a norma;
- c) servizio igienico posto all'interno dell'alloggio, con almeno 3 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;

Agli alloggi con oltre 50 anni di vetustà dalla data di costruzione o dalla data di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

3. Qualora l'alloggio sia dotato di un solo servizio igienico con meno di 2 elementi sanitari oppure sia posto all'esterno dell'alloggio, ovvero agli alloggi dichiarati antigienici dalle competenti autorità, per il calcolo del Canone si applica un abbattimento del 50% sui valori minimi.
4. La vetustà dell'alloggio (anno di costruzione o di ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78) deve essere dimostrata nei modi consentiti dalla legge tramite apposita documentazione.

Art. 6 - Maggiorazione per immobili arredati

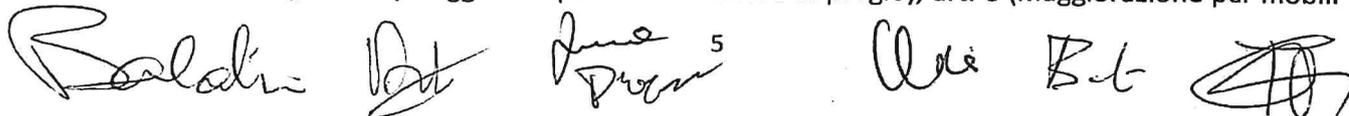
1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone può essere incrementato fino ad un massimo del 20% in base alla quantità e qualità dell'arredamento, da calcolarsi sul canone base.

Art. 7 - Maggiorazione per la classe energetica

1. Per le unità immobiliari per le quali è riconosciuta la classe energetica di tipo A o B o C è possibile una maggiorazione del 5% sul canone, da calcolarsi sul canone base.

Art. 8 - Cumulabilità degli aumenti

1. Gli aumenti di cui agli art. 3 comma 4 (ISTAT), art. 3 comma 5 (durata contrattuale superiore a tre anni), art. 5 (alloggio di tipo B con rifiniture di pregio), art. 6 (maggiorazione per mobili



arredati) ed art. 7 (maggiorazione per classe energetica) si applicano al canone base in maniera cumulativa e non progressiva.

Art. 9 – Aggiornamento del Canone

1. Qualora il locatore non abbia optato per l'applicazione del Decreto Lgs. N. 23/2011 denominato "Cedolare Secca", il canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti potrà essere aggiornato annualmente, durante la validità del contratto, in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT (indice FOI).

Art. 10 – Tipo di contratti

1. I contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato A, compreso l'allegato F (Verbale di consegna), che fa parte integrante del contratto.
2. Ai contratti firmati si applicano inoltre le norme in materia di locazione del Codice Civile, nonché le norme della Legge 392/78 non espressamente abrogate.

Art. 11 – Attestazione di conformità

1. Le parti contrattuali, a loro richiesta, possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive Organizzazioni Sindacali.
2. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini firmatarie del presente atto di accertare la corrispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno stipulato, mediante l'attestazione di conformità secondo il disposto dell'art. 1 comma 8 del Decreto Interm. del 16/01/2017 tramite la elaborazione e consegna dell'apposito modello di cui all'allegato "G" del presente Accordo.

Baldini 

Anna
Proge 6

Core Baldi



