COMUNE DI CARPINETI
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
25 MAG. 2005
Prot. N. 3001
Cat. ..... Cl. ..... Fasc. .....

# Accordo Territoriale
# Comune di CARPINETI

in attuazione della legge n. 431 del 09.12.1998
e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti,
di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 30.12.2002

Carpineti,

Fra le seguenti organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori:

- **Associazione della Proprietà Edilizia - A.P.E., aderente alla Confedilizia –**
in persona del Presidente Avv. Prof. Giovanni Bertolani
- **Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari - A.S.P.P.I.**
in persona del Segretario Geom. Alessandro Ferrari.
- **Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari - S.U.N.I.A**
nella persona del Segretario Sig. Lino Foroni
- **Sindacato Italiano Casa e Territorio - S.I.C.E.T**
nella persona del Responsabile Dr.ssa Chiara Lupi
- **Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio - U.N.I.A.T.**
nella persona del Responsabile Sig. Pasquale Liquori

In attuazione della Legge 431 del 9.12.1998 e del Decreto Ministeriale del 30.12.2002

**SI DEFINISCE**

il presente accordo territoriale come segue:

1) Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Carpineti.

2) I contratti di locazione, a cui il presente accordo territoriale si riferisce, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto allegati al D.M. del 30.12.2002, e precisamente:
per i contratti di cui al comma 3 art. 2 L. 431/98, il tipo di contratto "all.A" al citato D.M.;
per i contratti di cui al comma 1 art. 5 L. 431/98 (di natura transitoria) il tipo di contratto "all.C" al citato D.M. e

3) Le fasce d'oscillazione dei canoni di locazione, per insiemi d'aree omogenee ( zone ) sono individuate e definite nell'allegato "A" (cartografia e descrizione).
La superficie utile dell'unità immobiliare è quella definita dai criteri generali di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23-03-1998 con esclusivo riferimento a quello dei vani principali abitativi, valutando quindi gli accessori (ad eccezioni dell'autorimessa e/o posto auto sotto disciplinati) solo per l'orientamento dell'unità immobiliare nella relativa fascia di oscillazione.
La superficie dell'autorimessa e/o posto auto, coperto o scoperto, viene sommata alla superficie dell'abitazione secondo le seguenti percentuali:
- Autorimessa privata 75%
- Posto auto coperto in uso esclusivo 50%
- Posto auto scoperto ad uso esclusivo 25%

UIL - F.P.L.
SEGRETERIA AZIENDALE
S. MARIA NUOVA

S.I.C.E.T.
Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Via [illegible], 71
Tel. 0522.35[illegible] Fax 0522.357401
42100 REGGIO EMILIA
E-mail: sicet@cisl.reggioemilia.it

S.U.N.I.A.
Federazione Territoriale di Reggio Emilia
42100 Reggio Emilia - Via Roma, 51/D
Tel. 0522 454517 - Fax 0522 433171
Codice Fiscale 80026050353

I PROPRIETARI

4) Le parti potranno definire il canone effettivo purché compreso entro il valore minimo e il valore massimo delle relative sub-fasce previste per la zona di competenza, come definite al precedente punto 3 e relativi allegati, tenendo conto dei parametri oggettivi di seguito indicati

**Parametri oggettivi** :

- Impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato),
- Impianto fisso di condizionamento d'aria,
- Ascensore,
- Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico),
- Cantine e/o soffitte,
- Data di ultimazione dei lavori di costruzione/di ristrutturazione/ di risanamento conservativo inferiore a 10 anni,
- Doppi servizi,
- Area scoperta privata e/o condominiale almeno in parte attrezzata a verde
- Terrazzo e/o balcone.

nonché dei seguenti criteri valutativi così come definiti al c.4 articolo 1 del D.M. 30.12.2002.

- Tipologia dell'alloggio;
- Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- Pertinenze 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;

Le abitazioni che hanno fino a tre dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.
Le abitazioni con quattro dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.
Le abitazioni con almeno sei dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.
La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è pertanto la seguente:

| SUB-FASCE | Parametri Oggettivi |
|---|---|
| Minima | 3 |
| Media | 4 |
| Massima | 6 |

Le parti contrattuali, utilizzando i **parametri oggettivi**, individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'abitazione da locare e, tenendo conto dei criteri valutativi, definiscono il canone effettivo, compreso tra i livelli minimo e massimo corrispondenti.

Gli immobili arredati in ogni loro vano abitabile potranno avere un incremento del canone di locazione nella misura massima del 20%.
Qualora uno o più vani risultino privi degli arredi, la maggiorazione massima applicabile sarà del 15% fermo restando l'obbligo di arredo per cucina e una camera da letto.

In merito a quanto stabilito dall'art.1 comma 9 del D.M. del 30.12.2002 le parti potranno contrattualmente prevedere l'aggiornamento annuale del canone di locazione nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente

A garanzia di tutti i patti contrattuali le parti potranno convenire, in sostituzione del deposito cauzionale, il rilascio, da parte del conduttore, di fidejussione bancaria o assicurativa di importo comunque non superiore a tre mensilità.

Nella definizione del canone le parti potranno avvalersi dell'assistenza delle rispettive organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.

5) **I contratti di locazione ad uso abitativo, di cui all'art, 2 c. 3 della legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.2002 hanno durata non inferiore ad anni 3 (TRE).**
Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni TRE, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato "B" relative alle zone ove è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento pari:
- al 3 % per i contratti di quattro anni,
- al 5 % per i contratti di cinque anni,
- al 8 % per i contratti di sei o più anni,

a valere per l'intera durata contrattuale.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati con la loro assistenza, sia prevista e concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata, di almeno mesi 6 (SEI).

6) **I Contratti ad uso abitativo di natura transitoria di cui all'art. 5 c. 1 legge 431/98 e art. 2 del D.M. 30.12.2002 hanno durata non inferiore a mesi 1 (UNO) e non superiore a mesi 18 (DICIOTTO).**
Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolare esigenze dei proprietari e/o dei conduttori, di seguito individuate:

**Esigenze di natura transitoria dei conduttori**:

a) lavoro a tempo determinato, (fuori dal comune di residenza),
b) trasferimento temporaneo della sede di lavoro, (fuori dal comune di residenza),
c) motivi di cura per salute personale, (fuori dal comune di residenza),
d) esigenza di assistere, in comune diverso da quello di residenza, un famigliare malato grave, o portatore di handicap fisico o psichico, o comunque non autosufficiente,
e) corsi di studio, professionali, d'aggiornamento, perfezionamento, diversi dalla fattispecie di cui al comma 2 dell'art.5 legge 431/98 e art.3 D.M. 30.12.02, (fuori dal comune di residenza),
f) di natura abitativa, diverso dalla necessità primaria, escluso l'uso vacanze (di cui art. 1 comma 1 lettera C legge 431/98 ) e diverso dalle fattispecie sopra indicate,
g) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**Esigenze di natura transitoria dei locatori:**

h) esigenza del locatore (persona fisica o giuridica) di destinare l'immobile da locare, a sé oppure ad un famigliare o ad un parente fino al 2° grado;
i) trasferimento temporaneo della sede di lavoro (fuori dal comune di residenza),
j) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero e restauro conservativo nell'abitazione, che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio e per i quali è stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A. (Denuncia Inizio Attività Edilizia),
k) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero, nell'edificio, che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio e per i quali è stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A. (Denuncia Inizio Attività Edilizia).
l) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto,

Questi contratti devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore (da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto) i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto (Articolo 2 comma 4 del D.M. 30.12.2002).
Le parti potranno definire il canone effettivo dei contratti di locazione di natura transitoria, purché compreso entro i valori minimo e massimo delle relative sub-fasce previsti per la zona di competenza, come definiti ai precedenti punti 3 e 4 e potranno avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.

7) In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato "G" al D.M. del 30.12.2002.
Per quanto ivi non previsto, le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati con la loro assistenza, si concordi di rispettare la tabella di divisione sottoscritta a livello Provinciale dalle Organizzazioni di categoria firmatarie degli Accordi Territoriali.

8) Locatori e conduttori potranno avvalersi della assistenza delle rispettive Organizzazioni di categoria firmatarie per una concreta e corretta applicazione del presente accordo territoriale.

9) Per i contratti di cui al presente accordo territoriale, le parti contraenti, all'atto della stipula del contratto, potranno concordare altre pattuizioni a fronte di particolari condizioni, purché non in contrasto con le norme della legge 431/98,del D.M. 30.12.2002 e del presente accordo.

10) Il presente accordo territoriale ha validità dalla sua sottoscrizione e sarà depositato presso il Comune di Carpineti.
Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 della legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti,
- l'unanimità delle Organizzazioni di categoria stipulanti (S.U.N.I.A. - S.I.C.E.T. - U.N.I.A.T. - A.P.E. - A.S.P.P.I.) lo ritengano comunque necessario o opportuno prescindendo dall'adesione prestata da altre Organizzazioni.

Le Organizzazioni di categoria firmatarie si impegnano a riconvocarsi annualmente per una verifica sull'applicabilità del presente accordo.

Per le Organizzazioni di categoria della Proprietà

A.P.E.

A.S.P.P.I.

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari A.S.P.P.I.
Via Bolardi, 4
42100 REGGIO EMILIA

Per le Organizzazioni di categoria degli Inquilini

S.I.C.E.T.

S.I.C.E.T.
Sindacato Inquilini Case e Territorio
Via Turri, 71
Tel. 0522.357484 - Fax 0522.357401
42100 REGGIO EMILIA
E-mail: sicet@cislreggioemilia.it

S.U.N.I.A.
Federazione Territoriale di Reggio Emilia
42100 Reggio Emilia - Via Roma, 51/D
Tel. 0522 454317 - Fax 0522 453171
Codice Fiscale 80026850353

U.N.I.A.T.

UIL - F.P.L.
SEGRETERIA AZIENDALE

Per adesione con espresso e irrevocabile riconoscimento della facoltà di cui al punto n.10.

# Allegato "A" all'accordo territoriale per il Comune di Carpineti ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della Legge 431/98

## Mappa delle zone omogenee

Sono definite nel presente accordo per il Comune di Carpineti, fra le organizzazioni sindacali, in applicazione della legge 431/98 e del DM del 30.12.2002.
In considerazione dell'omogeneità del territorio cittadino e comunale, si individuano due zone omogenee quivi specificate, e meglio individuate nella cartografia allegata così definite:

1) **ZONA 1 Carpineti e Marola.**
2) **ZONA 2 Restante Territorio Comunale,**

## Fasce d'oscillazione dei canoni di locazione

Sono definite, nel presente accordo in applicazione della legge 431/98 e del DM. del 30.12.2002.

Nel definire i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti al Comune di Carpineti , si è tenuto conto delle condizioni logistiche, urbanistiche e della edilizia abitativa.

1) Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, si prendono a riferimento le abitazioni, suddividendole in quattro tipologie dimensionali come segue:

- abitazioni fino a 50 mq.
- abitazioni da 51 a 75 mq.
- abitazioni da 76 a 100 mq.
- abitazioni oltre 100 mq.

2) La suddivisione di cui al punto 1 è frutto di una oggettiva valutazione rilevata da una attenta disamina delle richieste e delle offerte del mercato immobiliare.

3) Per ogni tipologia dimensionale si sono inoltre determinate tre sub-fasce d'oscillazione del canone: minima, media e massima.
Le sub-fascie di oscillazione sono state determinate tenendo conto dei parametri oggettivi di cui al punto 4 dell'accordo territoriale per il Comune di Carpineti.

4) Le parti contraenti nella determinazione del canone effettivo, entro i valori minimo e massimo della relativa sub-fascia, anche con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, firmatarie del presente accordo, all'atto della stipula del contratto di locazione terranno conto degli elementi abitativi in base a quanto sopra specificato al punto 3 nonché al punto 4 dell'accordo territoriale per il comune di Carpineti.

5) La tabella seguente riporta i minimi e i massimi di oscillazione, delle fasce e sub-fasce, divise per le zone e tipologie dimensionali.

# COMUNE DI CARPINETI

## TARIFFE €./MQ COMMERCIALE/MESE

| SUPERFICIE | SUB-FASCIA MINIMA | SUB-FASCIA MEDIA | SUB-FASCIA MASSIMA |
|---|---|---|---|

## ZONA : CARPINETI E MAROLA

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fino a 50 mq | 2,90 – 4,10 | 4,00 – 5,10 | 4,70 – 5,90 |
| Da 51 a 75 mq | 2,70 – 3,90 | 3,80 – 4,80 | 4,30 – 5,30 |
| Da 76 a 100 mq | 2,50 – 3,60 | 3,50 – 4,50 | 3,90 – 5,00 |
| Oltre 100 mq | 2,30 – 3,40 | 3,30 – 4,20 | 3,70 – 4,70 |

## ZONA : RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fino a 50 mq | 2,10 – 2,80 | 2,80 – 3,60 | 3,30 – 4,00 |
| Da 51 a 75 mq | 2,00 – 2,70 | 2,60 – 3,40 | 3,20 – 3,80 |
| Da 76 a 100 mq | 1,90 – 2,60 | 2,50 – 3,30 | 3,10 – 3,60 |
| Oltre 100 mq | 1,80 – 2,50 | 2,40 – 3,10 | 2,90 – 3,50 |

# COMUNE DI CARPINETI

## TARIFFE €./MQ COMMERCIALE/MESE

| SUPERFICIE | SUB-FASCIA MINIMA | SUB-FASCIA MEDIA | SUB-FASCIA MASSIMA |
|---|---|---|---|

## ZONA : CARPINETI E MAROLA

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fino a 50 mq | 2,90 – 4,10 | 4,00 – 5,10 | 4,70 – 5,90 |
| Da 51 a 75 mq | 2,70 – 3,90 | 3,80 – 4,80 | 4,30 – 5,30 |
| Da 76 a 100 mq | 2,50 – 3,60 | 3,50 – 4,50 | 3,90 – 5,00 |
| Oltre 100 mq | 2,30 – 3,40 | 3,30 – 4;20 | 3,70 – 4,70 |

## ZONA : RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fino a 50 mq | 2,10 – 2,80 | 2,80 – 3,60 | 3,30 – 4,00 |
| Da 51 a 75 mq | 2,00 – 2,70 | 2,60 – 3,40 | 3,20 – 3,80 |
| Da 76 a 100 mq | 1,90 – 2,60 | 2,50 – 3,30 | 3,10 – 3,60 |
| Oltre 100 mq | 1,80 – 2,50 | 2,40 – 3,10 | 2,90 – 3,50 |