



ACCORDO PER LA CITTA' DI CAMPOBASSO SOTTOSCRITTO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, fra le seguenti Organizzazioni Sindacali:

1. LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

- **CONFEDILIZIA MOLISE** con sede a Campobasso, in via Roma n. 84, in persona del Presidente Orazio Saracino;
- **CONFAPPI MOLISE** con sede in Campobasso, alla via Cardarelli n. 64, in persona del Presidente Provinciale Confappi Campobasso Dina d'Onofrio;
- **FEDERPROPRIETA'** con sede Legale a Roma via S. Nicola da Torentino n. 21, in persona del delegato rappresentante di zona Paola Spina;
- **U.P.P.I.** "Unione Piccoli Proprietari Immobiliari – Circoscrizione Provinciale di Campobasso" con sede in Campobasso Piazza Vittoria n.4, in persona del Presidente Provinciale Maria Caterina Carotenuto;

2. LE ORGANIZZAZIONI PER I CONDUTTORI

- **UNIAT APS MOLISE**, con sede a Campobasso, in via Crispi, n. 1/C, in persona del Presidente Leonardo Bredice;
- **USB-MOLISE**, con sede a Isernia, in via F. Petrarca, 11 in persona del Confederale USB-Molise Sergio Lorenzo Calce;
- **ASSOCASA-UGL** con sede a Campobasso, in via Verga, 8 in persona del Presidente ASSOCASA Antonio Columbro;
- **SICET-CISL** con sede a Campobasso, in via Ziccardi, 10, in persona del Referente Tonino Colozza;
- **SUNIA-MOLISE** con sede a Campobasso, in via T. Mosca, 11 in persona del Presidente pro-tempore Angela Fiore;

premessso

- che la legge n. 431/98, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo, all'art. 2, comma III, prevede, tra l'altro, che si possano stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone e la durata del contratto, in appositi accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, quali firmatari della convenzione nazionale riconosciuti al Ministero delle Infrastrutture e trasporti, utilizzando i contratti tipo definiti a livello locale;

- che il 16/01/2017 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, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2 comma II legge n. 431/98;
- che l'Accordo Territoriale attualmente vigente è stato sottoscritto il 04/11/1999 ed è pertanto necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Campobasso, secondo i nuovi parametri fissati dal D.M. 16/01/2017;
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'articolo 1, commi 1, 2 e 3, del D. M. 16/01/2017 deve stabilire, per ciascuna delle zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della citata norma, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di Campobasso, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D. M. 16/01/2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'articolo 5 della legge n. 431/98;
- che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Campobasso di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche - detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'articolo 1, commi 5 e 6 del D. M. 16/01/2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà assistite - a loro richiesta dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale;
- che secondo il disposto degli artt. 1, 2, e 3, del D. M. 16/01/2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo Locale, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo allegati allo stesso Decreto Ministeriale;
- che l'articolo 5, comma 11, del D. M. 16/01/2017, con riferimento agli immobili locati con contratti a canone concordato, prevede la riduzione ai fini dell'IMU e della TASI del 75 per cento dell'aliquota stabilita dal Comune;
- è facoltà del Comune stanziare, anche per gli effetti dell'articolo 11, comma 5, della legge n. 431/98, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma IV della norma citata;
- le parti, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'accordo di cui all'articolo 2, comma III, della legge n. 431/1998, che tengano conto delle specificità del mercato abitativo del Comune di Campobasso e, nell'ambito dei principi generali stabiliti dalla legge, si propongono in particolare di:

1) favorire il rientro, all'interno del circuito delle locazioni immobiliari, degli immobili attualmente sfitti e, al tempo stesso, rendere più agevole l'accesso alle locazioni per le categorie sociali che, attualmente, non riescono ad accedervi;

2) dare un contributo per ridurre il più possibile il dramma degli sfratti per morosità, incentivando la trasformazione delle vertenze per sfratto in procedure di rinegoziazione degli accordi contrattuali, con previsione di canoni più sostenibili;

3. ricondurre nell'alveo della legalità il mercato degli affitti, laddove risulti sommerso ed irregolare;

tutto ciò premesso, tra le organizzazioni suindicate, si conviene e si stipula quanto segue:

1. PREMESSA

La premessa è parte integrante del presente Accordo.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE

L'Accordo territoriale stipulato il 04/11/1999 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Campobasso.

Nell'ambito di applicazione del presente accordo, per i contratti di cui in epigrafe, sono ricompresi tutti gli immobili locati ad uso abitativo ricadenti sotto la giurisdizione amministrativa del Comune di Campobasso.

3. DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo resterà in vigore dalla sua sottoscrizione fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di nuovo decreto ministeriale di recepimento della Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta in data 25/10/2016. Qualora intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione il presente accordo potrà essere oggetto di revisione/adeguamento.

4. CONTRATTI AGEVOLATI

(Articolo 2, comma 3, L. 431/98 e articolo 1 del D.M. 16/01/2017)

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ex art. 2, comma 3, della legge n. 431/98, secondo i parametri e con le modalità (per la determinazione del canone ed il contratto tipo) di seguito definiti.

4.1 INDIVIDUAZIONE DELLE "AREE OMOGENEE".

Le organizzazioni firmatarie, ai fini del presente numero, hanno individuato -acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle micro-zone censuarie- le seguenti n. 6 Aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici; verde pubblico servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali ecc.), tipi edilizi, tenuto conto delle categorie e classi catastali:

AREA 1 - "Centro Storico" - evidenziata nell'allegata planimetria di colore CELESTE: sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti in catasto ai fogli 56-118-119-129;

AREA 2 - "Centro" - evidenziata nell'allegata planimetria di colore GIALLO: sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti in catasto ai fogli 120-122-126;

[Handwritten signatures and initials]

AREA 3 - "Semicentro" - evidenziata nell'allegata planimetria di colore ROSA: sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti in catasto ai fogli 51-66-67-70-121-134;

AREA 4 - "Semi periferica" - evidenziata nell'allegata planimetria di colore ARANCIONE: sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti in catasto ai fogli 33-34-45-48-55-57-60-61-62-125-127-128-130-131-132-133-135;

AREA 5 - "Periferia" - evidenziata nell'allegata planimetria di colore VIOLA: sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti in catasto ai fogli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11;

AREA 6 - "Extra urbana" - evidenziata nell'allegata planimetria di colore VERDE: sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti in catasto ai fogli 29-30-31-32-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-46-47-49-50-52-53-54-58-59-63-64-65-68-69-71-72-73-79-80-81-782-83-84-123.

Ogni area è evidenziata e contraddistinta da un colore diverso sullo stralcio planimetrico allegato al presente accordo.

4.2 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI "VALORI DI RIFERIMENTO" MINIMO E MASSIMO DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Le organizzazioni firmatarie convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree, i valori minimi e massimi del canone espressi in euro/anno per ogni metro quadro utile. All'interno di ciascuna fascia di oscillazione vengono determinate n. 3 sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia. Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area del presente accordo, sono delimitate con riferimento alla sotto indicata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile da locare:

ELEMENTI di "TIPO A":

A1 bagno interno completo di ogni elemento (tazza, bidè vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra (o dispositivo di areazione meccanica);

ELEMENTI di "TIPO B":

B1 cucina abitabile con almeno una finestra;

B2 ascensore per unità abitative situate al piano III o superiore;

B3 riscaldamento autonomo;

ELEMENTI di "TIPO C":

C1 doppi servizi (di cui almeno uno con gli elementi A1);

C2 posto auto coperto;

C3 giardino condominiale;

C4 porte blindate e/o doppi infissi;

C5 isolamento termico-acustico;

C6 adeguamento impianto energetico a norma di legge vigente;

C7 adeguamento termico a norma di legge vigente;

C8 adeguamento barriere architettoniche;

C9 videocitofono;

ELEMENTI di "TIPO D":

D1 balconi o terrazzo;

- D2 cantina o soffitta;
- D3 vetustà inferiore a 25 anni, tranne che si tratti di immobile di pregio, sebbene non vincolati ai sensi di legge;
- D4 giardino e/o spazio aperto esclusivo;
- D5 appartamenti oggetto negli ultimi 10 anni d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività;
- D6 posto auto scoperto;
- D7 – vicinanza a fermata mezzi pubblici urbani inferiore a 300 metri

La presenza di almeno 7 dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia superiore di appartenenza.

La presenza di almeno 4 dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia intermedia di appartenenza.

La presenza di almeno 3 dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia inferiore di appartenenza. Le parti concorderanno il canone anche tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1 co. IV, D. M. 05/03/99 e dello stato manutentivo dell'unità abitativa e dell'intero stabile.

4.3 INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE E SUB-FASCE.

Nell'ambito di ogni "Area omogenea" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i seguenti valori di canone in €/mq. annuo:

Sezione I - delle fasce

Canone minimo mq/annuo Canone massimo mq/annuo

AREA	Canone minimo mq/annuo	Canone massimo mq/annuo
AREA 1 - Centro storico	Euro 33,00	Euro 45,00
AREA 2 - Centro	Euro 45,00	Euro 65,00
AREA 3 - Semicentro	Euro 42,00	Euro 55,00
AREA 4 - Semiperiferia	Euro 34,00	Euro 46,00
AREA 5 - Periferia	Euro 25,00	Euro 38,00
AREA 6 - Extraurbana	Euro 34,00	Euro 46,00

Sezione II - delle sub-fasce

AREA 1 foglio	56-118-119-129	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 33,00 a € 37,00	da € 37,01 a € 42,00	da € 42,01 a € 45,00
AREA 2 foglio	120-122-126	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 45,00 a 50,00	da € 50,01 a € 58,00	da € 58,01 a € 65,00
AREA 3	fogli 51 -66-67-70-121-134;	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 42,00 a € 45,00	da € 45,01 a € 52,00	da € 52,01 a € 55,00

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature] [Signature]

AREA 4	33-34-45-48-55-57-60-61-62-125-127 -128-130-131-132-133-135;	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 34,00 a € 38,00	da € 38,01 a € 44,00	da € 44,01 a € 46,00
AREA 5	1 -2-3-4-5-6-7-8-9-10-11;	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 25,00 a € 28,00	da € 28,01 a € 32,00	da € 32,01 a € 38,00
AREA 6	29-30-31-32-35-36-37-38-39-40-41- 42-43-44-46-47-49-50-52-53-54-58- 59-63-64-65-68-69-71-72-73-79-80- 81-782-83-84-123	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 34,00 a € 38,00	da € 38,01 a € 43,00	da € 43,01 a € 46,00

4.4 DETERMINAZIONE DEL “VALORE EFFETTIVO” DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Individuata la fascia di oscillazione relativa all'area omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi e criteri che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto all'articolo 1, comma 4, del D.M. 16/01/2017, di cui al precedente punto 4.2.

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.

4.5 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 60% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (garages);
- c) il 40% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

I metri quadrati sono calcolati con una tolleranza in più o in meno del **10%**.

4.6 AUMENTO DEL CANONE.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

4.7. MAGGIORAZIONI.

4.7.1 MAGGIORAZIONE DEL CANONE PER ALLOGGIO AMMOBILIATO.

Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo di:

- a) 25% se la superficie dell'alloggio è pari od inferiore a mq. 55;
- b) 20% se la superficie dell'alloggio è di mq 55,01 e non supera i mq. 95;
- c) 15% negli altri casi.

4.7.2 MAGGIORAZIONI PER DURATA DEL CONTRATTO SUPERIORE AL MINIMO.

Qualora siano stipulati contratti la cui durata ecceda quella minima triennale prevista dalla legge le fasce di oscillazione potranno subire le seguenti variazioni, per l'intera durata contrattuale e, comunque, rimanendo entro i limiti massimi di fascia previsti:

- a)** il valore minimo e massimo del canone mq./annuo sarà aumentato del **4%** se il contratto prevederà la durata di quattro anni;
- b)** il valore minimo e massimo del canone mq./annuo sarà aumentato del **6%** se il contratto prevederà la durata di cinque anni;
- c)** il valore minimo e massimo del canone mq./anno sarà aumentato del **10%** se il contratto prevederà la durata di sei anni o maggiore.

4.7.3 MAGGIORAZIONE PER RINUNCIA AL DEPOSITO CAUZIONALE.

Ove il locatore rinunci espressamente al deposito cauzionale, le fasce di oscillazione potranno subire una maggiorazione del **5%**.

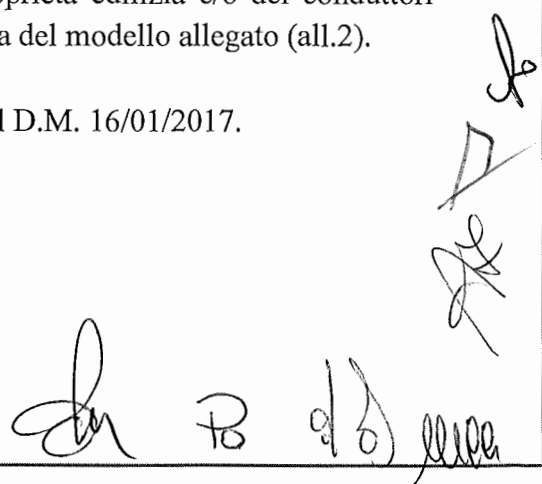
4.8 AGGIORNAMENTO DEL CANONE.

Ai sensi dell'art. 1, comma 9, del D.M. 16/01/2017, per i contratti per i quali il locatore non opti per la cedolare secca, il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatosi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento e con riferimento allo stesso mese di stipula del contratto. Per ciò che attiene, invece, alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, le organizzazioni rinviano alla tabella allegata al D.M. 16/01/2017.

4.9 CONTRATTI NON ASSISTITI

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato (all.2).

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017.



5. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(articolo 5, comma 1, L. 431/98 e articolo 2 del D.M. 16/01/2017)

5.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Campobasso che, ai fini di quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento del 09/10/2011, avere un numero di abitanti pari a 48.747.

5.2 CANONE

Ai contratti di cui al presente numero, per il calcolo del canone effettivo, si applicano i criteri e le modalità di cui al punto 4 (dal 4.1 al 4.10) del presente Accordo.

5.3 AUMENTI

Per gli immobili di cui all'articolo 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

5.4 LOCAZIONE PORZIONI DI IMMOBILE

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.

5.5 CONTRATTI INFERIORI A 30 GIORNI

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.

5.6 DURATA

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 1, del D.M. del 16/01/2017, i contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

5.7 ESIGENZE DI TRANSITORietà

Per i contratti del presente numero vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori:

5.7.1 FATTISPECIE DI ESIGENZE DEI PROPRIETARI

quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro 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 di locazione.

5.7.2 FATTISPECIE DI ESIGENZE DEI CONDUTTORI

quando il conduttore ha l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- mobilità lavorativa connessa allo studio; (da D.M. 16/01/2017)
- apprendistato, formazione e aggiornamento professionale; (da D.M. 16/01/2017)
- 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 della sede di lavoro;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- separazione o divorzio;
- campagna elettorale;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati entro 18 mesi;
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto di locazione.

5.7.3 FATTISPECIE NON PREVISTE

In applicazione dell'articolo 2, comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 5.7.1 e 5.7.2 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.

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.

5.8 CONTRATTI NON ASSISTITI

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 2.

5.9 DETENTORI DI GRANDI PROPRIETA' IMMOBILIARI

i fini di quanto previsto dall'articolo 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di TRE unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

5.10 CONTRATTO TIPO.

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'articolo 5, comma 1, della legge n. 431/98 le parti potranno avvalersi esclusivamente del tipo di contratto di cui all'Allegato B del D.M. 16/01/2017.

6. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Articolo 5, commi 2 e 3, legge 431/98 e articolo 3 D.M. 16/01/2017)

6.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Campobasso che, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.M. 16/01/2017 è sede dell'Università degli Studi del Molise, nonché, per espressa previsione dell'art. 3 anche ai comuni limitrofi.

6.2 DURATA

I contratti transitori per studenti universitari 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 allo studio.

6.3 CANONE

Ai contratti di cui al presente numero, per il calcolo del canone effettivo, si applicano i criteri e le modalità di cui al punto 4 (dal 4.1 al 4.10) del presente Accordo.

6.4 AUMENTI

Per gli immobili di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

6.5 LOCAZIONE PORZIONI DI IMMOBILE

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.

6.6 CONTRATTI NON ASSISTITI.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 2.

6.7 CONTRATTO TIPO.

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'articolo 5, comma 1, della legge n. 431/98 le parti potranno avvalersi esclusivamente del tipo di contratto di cui all'Allegato C del D.M. 16/01/2017.

7. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

7.1 CANONE

I canoni massimi dell'alloggio sociale, 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 D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, che per il presente Accordo viene stabilito nella misura del 10%.

Nella definizione di detti canoni si applicano i criteri e le modalità di cui al punto 4 (dal 4.1 al 4.10) del presente Accordo.

7.2 ONERI ACCESSORI

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16/01/2017.

8. ACCORDI INTEGRATIVI E DI COMPARTO

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Campobasso di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche - detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'articolo 1, commi 5 e 6 del D.M. 16/01/2017 fra le stesse proprietà assistite - a loro richiesta - dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie del presente Accordo e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie del presente Accordo, devono essere definiti "accordi integrativi e di comparto".

Gli accordi integrativi e di comparto stabiliranno i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo.

9. AGEVOLAZIONI FISCALI

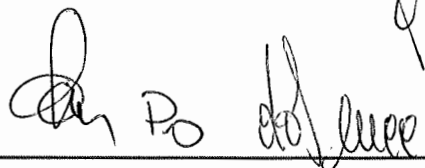
Ai contratti di locazione stipulati secondo il presente Accordo si applica la disciplina fiscale prevista dall'articolo 5 del D.M. 16/01/2017.

10. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

La Commissione di cui all'articolo 6 del D.M. 16/01/2017, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale, nonché modalità di funzionamento della Commissione". Allegato E, al citato Decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.



La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

11. DEPOSITO, RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

11.1 Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16/01/2017, ha durata di anni TRE a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

11.2 Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione firmataria richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 Qualora non fosse possibile addivenire ad un nuovo accordo alla scadenza del presente, le parti si danno atto della possibilità di aggiornare i valori delle fasce esistenti agli indici ISTAT, nella misura del 75%.

12. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1: Suddivisione del territorio della città di Campobasso in aree omogenee.

Allegato 2: Attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017.

Allegato 3: Attestazione bilaterale di rispondenza ex D.M. 16/01/2017

Allegato 4: Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione partecipata e conciliazione (D.M. 16/01/2017)

DICHIARAZIONE CONGIUNTA

Le associazioni firmatarie ritengono essenziale prevedere, unitamente al presente Accordo, l'istituzione di alcuni strumenti tecnici - quali l'Osservatorio Territoriale, la Commissione per la Formazione e l'Agenzia Sociale per la casa - che, unitamente ad un ampio sistema informativo, possano potenziare l'efficacia dell'Accordo medesimo e sostenere la contrattazione.

OSSERVATORIO TERRITORIALE

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

1. Mercato e costo delle locazioni abitative, comparandolo con aree urbane similari;
2. Tendenze e prospettive di investimento per settori (piccola e media proprietà, Enti, assicurazioni, grandi gruppi);

3. Tendenze delle tipologie costruttive;
4. Evoluzione dei mercati delle locazioni, con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie e agli anziani;
5. Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
6. Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e degli enti pubblici.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Territoriale.

All'interno dell'Osservatorio si costituirà la "Borsa delle Locazioni", organismo composto dagli Enti designati unanimemente dalle Associazioni firmatarie del presente Accordo.

COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE

Tale organismo, composto dai Sindacati della Proprietà e degli Inquilini e da Funzionari dell'Amministrazione Comunale, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori di settore, limitatamente alla gestione dei Contratti di locazione.

AGENZIA SOCIALE PER LA CASA

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e del Comune, dovrà avere lo 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 attraverso iniziative e organismi adeguati.

CAMPOBASSO 19-04-2019



Per i proprietari

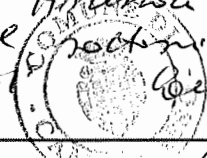
CONFEDILIZIA MOLISE Dei
 CONFAPPI MOLISE Maria di Quirino
 FEDERPROPRIETA' Paolo Spina
 U.P.I. Maria Antonina

Per i conduttori

UNIAT APS MOLISE Francesco
 USB-MOLISE ASSENTE
 ASSOCASA-UGL ASSENTE
 SICET-CISL Tommaso
 SUNIA-MOLISE Angelo

19/04/2019

Si è così ottenuto che il presente Accordo è stato sottoscritto in data odierna, alle ore 10,30, presso la Sala Civica del Comune di Campobasso, dalle Associazioni sopra indicate, alla presenza del vice Sindaco (Bianca Chinchy) e dell'Assessore alle Politiche Sociali (Antonio Salvestro), membri del Comitato Organizzativo del Comune di Campobasso.



Luca De Rosa



dy P. da l'area

ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M 16/01/2017

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di, depositato il,
in persona di,

PREMESSO CHE

il sig. C.F.residente a in Via/Pza n.
nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in
Via/P.za..... n., piano.... Int.....,con contratto stipulato con il sig.....
C.F., residente a..... in Via/P.za.....il e decorrenza il
....., registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate /in corso di registrazione,essendo i
termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M..... /2017, dichiarando, sotto la
sua responsabilità, i seguentelementi:

Dati catastali: N.C.E.U. di _____ foglio __, p.lla __, sub __, cat. __, classe __,
vani ____rendita euro _____

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento:	mq.	intera	= mq.	
Autorimessa ad uso esclusivo:	mq.	x 60%	= mq.	
Posto macchina in comune:	mq.	x 40%	= mq.	
Balconi, terrazze, cantine e simili:	mq.	x 25%	= mq.	
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	mq.	x 15%	= mq.	
Sup. a verde condominiale (quota MM _____)	mq.	x 10%	= mq.	

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI ai sensi dell'Accordo territoriale:

TIPO A	A1								
								
TIPO B	B1	B2	B3						
						
TIPO C	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9

TIPO D	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7		
		

TOT ELEMENTI N. _____

MAGGIORAZIONI:

punto 4.7.1 dell'Accordo territoriale	%

punto 4.7.2 dell'Accordo territoriale	%

punto 4.7.3 dell'Accordo territoriale	%

Altro	%

ZONA _____ **FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX** _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ **SUBFASCIA min/max** _____ / _____ **Valore applicato €** _____

CANONE: € mq/anno _____ x mq _____ = € _____ annuo = € _____ mensile

[Handwritten signatures and initials]

TUTTO CIÒ PREMESSO, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M 16/01/2017

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di, depositato il, in persona di

PREMESSO CHE

A) il sig. C.F.residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... Int.....,con contratto stipulato con il sig..... C.F., residente a..... in Via/P.za.....il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entratein corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/012017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il sig. C.F.residente a in Via/Pza n. nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... Int.....,con contratto stipulato con il sig..... C.F., residente a..... in Via/P.za.....il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entratein corso di registrazione,essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

Dati catastali: N.C.E.U. di _____ foglio __, p.lla __, sub __, cat. __, classe __, vani __rendita euro _____

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento:	mq.	intera	= mq.	
Autorimessa ad uso esclusivo:	mq.	x 60%	= mq.	
Posto macchina in comune:	mq.	x 40%	= mq.	
Balconi, terrazze, cantine e simili:	mq.	x 25%	= mq.	
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	mq.	x 15%	= mq.	
Sup. a verde condominiale (quota MM _____)	mq.	x 10%	= mq.	

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI ai sensi dell'Accordo territoriale:

TIPO A	A1								
								
TIPO B	B1	B2	B3						
						
TIPO C	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9

TIPO D	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7		
		

TOT ELEMENTI N. _____

MAGGIORAZIONI:

punto 4.7.1 dell'Accordo territoriale	%

punto 4.7.2 dell'Accordo territoriale	%

punto 4.7.3 dell'Accordo territoriale	%

Altro	%

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA min/max _____ / _____ Valore applicato € _____

CANONE: € mq/anno _____ x mq _____ = € _____ annuo = € _____ mensile

TUTTO CIÒ PREMESSO, le Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

B)

I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

.....

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE
PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/01/2017)**

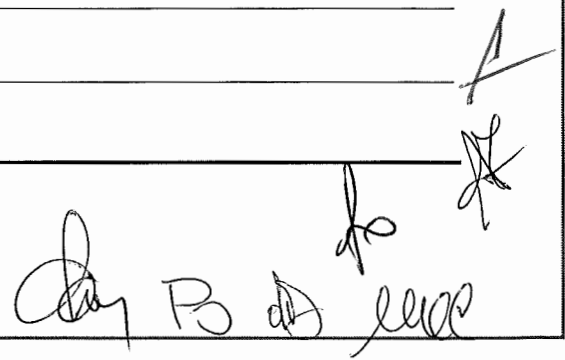
Il/la sottoscritto/a _____, C.F. _____
residente in _____ via/piazza _____ n. ____, sc. _____,
int. ____, cap _____, mail / mail pec _____, telefono _____,
cellulare _____, conduttore di immobile sito
all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in _____ via/piazza _____
n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, con contratto di
locazione abitativa di natura:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- art. 2, comma 1, L. 431/98;
- art. 23 D.L. 123/2014;
- altro _____

sottoscritto in data ___/___/___/ e registrato in data ___/___/___/ per la durata di ___
anni/mesi con il locatore Sig./Sig.ra/Soc. _____,
C.F. _____ residente in _____ via/piazza _____
n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, al canone mensile
di Euro _____
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto di locazione per
questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):



CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia _____
quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998,
n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data __/__/____/ presso il Comune di _____
che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il
negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione
paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M./...../2017, con accettazione
da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e
8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui
alla premessa, ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ li _____

Firma _____