

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI PALERMO

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 98 N° 431 E DEL DECRETO 16/01/2017 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

tra le Organizzazioni dei Proprietari

ASPPI, rappresentata da Carlo Lo Verde

CASAMIA rappresentata da Concetta Moscatt

UNIONCASA. rappresentata da Aurelio D'Amico

CONFABITARE rappresentata da Giuseppe Buccheri

CONFAPPI rappresenta da Tommaso di Matteo

APE CONFEDILIZIA _____

APPC _____

UPPI _____

e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini

S.I.C.E.T. Pa/Tp rappresentata da Mario Bommarito

U.N.I.A.T. Sicilia rappresentata da Rino Di Dia e Giovanni Sardo

S.U.N.I.A. rappresentata da Zaher Darwish

A.N.I.A. rappresentata da Andrea Monteleone

UNIONE INQUILINI rappresentata da Giacomo Cirrincione

PREMESSO CHE

Il 29 dicembre 2009 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale, attualmente in vigore, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;

- Che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo Accordo Territoriale per il comune di Palermo, in sostituzione di quello stipulato il 29 dicembre del 2009;
- che, le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998. che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area palermitana e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

1. favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
2. avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
3. ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare;
4. agevolare l'accesso al mercato delle locazioni per gli inquilini, e per i proprietari garantire una riduzione del carico fiscale:

Per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3, e art. 5 commi 2 e 3 della L.431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata;

I firmatari del presente accordo altresì convengono:

- sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni;
- sull'importanza che sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale e che sia incrementata la relativa dotazione;
- sull'indispensabilità di un accrescimento del patrimonio di ERP, valorizzando l'avvio di un processo di adeguamento delle infrastrutture e degli immobili stessi, limitando l'uso di nuovo suolo;
- di perseguire, per quanto di competenza, i suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale di cui all'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98 e la verifica della sua corretta applicazione;

Tutto ciò premesso, ritenuto che è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Palermo in sostituzione di quello stipulato il 29 dicembre 2009;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

PARTE GENERALE

Art. 1 - Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Palermo, suddiviso in 19 microzone, approvate con delibera n. 120 del 28/4/99 di cui all'allegato A (microzone), i confini delle aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade, e sostituisce integralmente quello del 29/12/2009;

Art. 2 - I valori d'oscillazione dei canoni di locazione per ogni unità immobiliare d'ogni zona omogenea di cui al punto 1) sono quelli previsti nell'allegato "B" (fasce di oscillazione).

Art. 3 - Il canone di locazione d'ogni singola unità immobiliare sita nel territorio Comunale, è determinato tenendo conto delle dotazioni dell'immobile, dell'anno di costruzione e/o ristrutturazione totale dell'immobile e della durata del contratto secondo le 19 tabelle riferite alla 19 microzone di cui all'allegato "C" (elementi oggettivi e criteri), suddivise in tre fasce;

Art. 4 - La superficie da considerare per il computo del canone di locazione è determinata applicando i criteri stabiliti nell'allegato "D" (calcolo superficie metro quadro calpestabile).

Art. 5 - Il canone di locazione degli alloggi totalmente ammobiliati, determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati, potrà essere aumentato fino ad un massimo del 15% della sub-fascia di riferimento.

Art. 6 - I contratti avranno durata non inferiore a tre anni come previsto dall'art. 2, co. 5, della legge n. 431/98. Per i contratti di durata superiore al minimo sono previste, sull'intera durata contrattuale, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per le microzone approvate con delibera n. 120 del 28/4/99, riportate nelle tabelle di cui all'allegato "C";

Art. 7 - In considerazione del particolare interesse esistente sulla rivalutazione del centro storico, nonché per gli immobili riconosciuti di interesse storico e/o architettonico ubicati anche al di fuori del perimetro del centro storico, si conviene che per gli immobili totalmente ristrutturati, il canone d'affitto può essere aumentato sino al 40%;

Art. 8 - Gli aumenti di cui ai precedenti articoli 5,6 e 7 non sono tra essi cumulabili, (nel senso che la maggiore percentuale assorbe la minore).

Art. 9 - L'attestazione prevista dagli art. 1 co. 8, 2 co. 8, e 3 co. 5 del D.M. 16 gennaio 2017, richiesta dalle parti, è rilasciata da una delle organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite elaborazione e consegna del modello allegato "E"

Art. 10 - Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi le compagnie assicurative, gli istituti di credito, gli enti privatizzati, le casse, le Fondazioni, i soggetti privati, anche persone fisiche, detentori di patrimonio immobiliare superiore a 100 unità abitative anche se ubicato in modo diffuso e frazionato sul territorio regionale, i canoni sono definiti ,all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le aree omogenee e le microzone come sopra individuate, dalla presente contrattazione in base ad appositi accordi integrativi, fra proprietà interessata, organizzazioni della proprietà edilizia e sindacali dei conduttori. Tali accordi integrativi possono prevedere speciali condizioni per particolari esigenze. Oltre alla grande proprietà prevista al primo comma del presente articolo sono da considerarsi grandi proprietà i soggetti che nel territorio del comune di Palermo detengono almeno 50 unità abitative, rimanendo possibile in questo caso stipulare accordi integrativi tra la proprietà interessata, organizzazioni della proprietà edilizia ed organizzazioni sindacali dell'inquilinato.

Art. 11 - Per l'attivazione della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6, del D.M. 16 gennaio 2017 e dall'articolo 14 del tipo di contratto Allegato "A" al D.M.16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato "B" al D.M. 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato "C" al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato "E" del D.M. 16 gennaio 2017, che costituisce allegato "F" al presente Accordo. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato "G" del presente Accordo;

Art. 12 - Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, Allegato "D" al D.M. 16 gennaio 2017 che costituisce "H" al presente Accordo.

Resta comunque inteso, che per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alle previsioni della legge 392/78 ed alle norme del codice civile.

TITOLO II

CONTRATTI AGEVOLATI

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

Art. 13 - Il tipo di contratto di cui all'art. 2, co. 3, l. 431/98 è stipulato utilizzando esclusivamente il Modello tipo di contratto Allegato "A" al DM 16/01/2017.

Art. 14 - Il canone di locazione stabilito dalle parti, sarà determinato applicando le modalità di cui agli artt. 1,2,3,4,5,6 e 7 del presente accordo e potrà essere aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'impiegati ed operai relativi l'anno precedente;

Art. 15 – Nel caso di locazione di porzioni di immobili, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi;

TITOLO III

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, Legge 431\98 e art. 2, D.M. 16 gennaio 2017)

Art.16 - Il tipo di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, avente durata non superiore ai diciotto mesi, è stipulato esclusivamente utilizzando il modello "B" allegato al DM 16/01/2017. La qualificazione dell'esigenza del locatore o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, è individuata nel seguente modo:

quando il proprietario ha necessità di adibire, entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di:

1. trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
2. matrimonio;
3. destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli;
4. rientro dall'estero;
5. attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione, demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo.
6. si è in attesa di vendita dell'immobile con preliminare già stipulato.

Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

1. trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
2. contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
3. assegnazione d'alloggio d'edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, attestato con compromesso;
4. trasferimento temporaneo a Palermo per motivi documentati di salute del conduttore o dei propri familiari;
5. vicinanza momentanea a parenti bisognosi purché abbia la residenza in altro alloggio della stessa città per tutta la durata del contratto transitorio.
6. si è in attesa di acquisto dell'immobile con preliminare già stipulato.

B) I contratti di cui al presente articolo potranno essere stipulati, inoltre, per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata. In applicazione all'art. 2, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal punto A, 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.

C) È data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, per gravi motivi, con preavviso da concordare tra le parti.

D) Il canone di locazione è determinato con i criteri di cui agli art. 1,2,3,4,5,6 e 7 del presente accordo.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5 comma due e tre Legge 431/98 e art. 3 D.M. 30/12/02)

Art.17 - A- Il contratto per le locazioni di cui all'art. 5, co. 2, della legge 431/98 è stipulato esclusivamente utilizzando il tipo di contratto allegato "C" al D.M. 16/01/2017.

B - 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 prima 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;

C-- Il canone di locazione sarà determinato applicando le modalità di cui agli artt. 1,2,3,4 5,6 e 7 del presente Accordo;

D- Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

C) In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, alla presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro d'altri studenti nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà

essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziale e del conduttore subentrato, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente i patti contrattuali”.

Il subentro è subordinato al parere del locatore che se non espresso entro 20 giorni dalla ricezione della comunicazione deve intendersi positivo.

Art. 18 – Osservatorio Locale sulla condizione abitativa

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo, si danno atto dell’opportunità d’istituire un osservatorio locale della condizione abitativa. Detto osservatorio acquisitane la disponibilità dal Comune di Palermo si riunirà nei locali che lo stesso metterà a disposizione. Il Comitato d’Indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e della proprietà firmatari del presente accordo. L’attivazione dell’osservatorio locale dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni: banca dati sul sistema abitativo, flussi d’offerta e domanda d’abitazioni; ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio; banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti d’offerta a prezzo “contrattato o convenzionato” che ai settori d’offerta a prezzo “libero”.

Art. 19 - Fondo Sociale e assistenza abitativa

Le parti, considerata la rilevanza che riveste l’emergenza abitativa nel comune di Palermo, concordano sulla necessità di impegnare l’Amministrazione comunale affinché i criteri e le modalità d’erogazione dei contributi siano definite in relazione alle disposizioni del Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici, nonché sull’opportunità che al fondo sociale pervenga annualmente anche una dotazione finanziaria aggiuntiva del Comune di Palermo con criteri da definire in sede di trattativa e, successivamente, tenendo conto delle indicazioni fornite dall’Osservatorio Locale della condizione abitativa previsto dall’art. 18.

I canoni massimi dell’alloggio sociale, in applicazione dell’art. 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’art. 1, comma 7 secondo periodo del decreto ministeriale 22 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del 20% del canone massimo qualora non vi siano presenti altre riduzioni, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste dal presente accordo.

Per gli immobili con diritto di superficie il canone non può essere superiore ai valori minimi della tabella di riferimento.

Art. 20 - Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall’art. 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di tre anni 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. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione delle parti.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell’Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell’Accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo Accordo.

Alla scadenza del triennio di validità del presente Accordo e fino alla sottoscrizione del nuovo Accordo, i valori di oscillazione di cui all'art. 2 potranno essere aggiornati in misura pari al 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'impiegati e operai.

Art. 21 – Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

All. A: Grafici e Tabelle Microzone del Comune di Palermo

All. B: Fasce di oscillazione del Comune di Palermo;

All. C: Tabelle da 1 a 19 per le singole Microzone con gli elementi oggettivi per la determinazione del canone;

All. D: Determinazione metro quadrato utile;

All.E: Modello di attestazione

All. F: Regolamento procedura di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale;

All. G: Modello di richiesta di avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale;

All. H: Tabella Oneri Accessori.

Il presente accordo sarà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Palermo a cura di una delle Organizzazioni firmatarie.

