

ACCORDO TERRITORIALE

per i CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI e TRANSITORI

nel Comune di PISA

Depositato presso il Comune il 22 Maggio 2013 –

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3, 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:

- ◆ Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- ◆ Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- ◆ Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare.

Ai sensi dell'art. 2 secondo comma dell'Accordo Territoriale firmato il 25/6/2004 con prot. N.28167 si apportano le modifiche che seguono nel rispetto del Decreto Interministeriale del 30/12/2002 e delle normative successive emanate in materia.

La struttura del presente Accordo Territoriale, ad eccezione dei riferimenti relativi alla "Zonizzazione" e alle "Fasce di oscillazione dei Canoni", è dalle parti ritenuta valida ed essenziale, come metodo operativo e per i suoi contenuti, per tutti i Comuni della Provincia di Pisa.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire alcuni strumenti tecnici, di seguito elencati, a sostegno della contrattazione.

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.



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 ed eventualmente da funzionari delle Amministrazioni Comunali interessate, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei Contratti di locazione.

Agenzia per la Locazione.

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, 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.

A horizontal strip containing several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'P. S. X.', followed by a stylized signature, then the initials 'Bl Sy', and finally a signature that looks like 'An'.

Capitolo I : CONTRATTI AGEVOLATI

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

Parte Prima – NORME GENERALI

Art. 1 – Oggetto.

1. Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3, legge 431 del 9 Dicembre 1998 e del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 Dicembre 2002.

Art. 2 – Durata.

1. L'Accordo, anche a seguito dei tempi di negoziazione definiti dall'art. 4 della Legge 431/98, ha validità di 3 (tre) anni a decorrere dalla data del deposito dello stesso presso i Comuni interessati e comunque mantiene la sua validità fino al raggiungimento di un eventuale nuovo accordo territoriale.
2. Per i contratti stipulati nel periodo successivo alla firma del presente Accordo, le fasce di cui al successivo articolo 5 potranno essere rivalutate annualmente con la variazione accertata dall'ISTAT, intervenuta dalla data di sottoscrizione dell'accordo alla data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione, in misura del 75% (indice FOI) riferita al mese di Maggio di ogni anno.
3. Alla scadenza del triennio dalla data di sottoscrizione, sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche e integrazioni.

Parte seconda – DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 3 – 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.
2. Su richiesta di una delle parti, queste si incontreranno ogni anno per la verifica dei valori immobiliari e per l'eventuale aggiornamento dei valori dei canoni a mq.



Art. 4 – Zonizzazione.

1. Le Organizzazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale, dopo aver valutato la realtà abitativa esistente e lo sviluppo edilizio avvenuto nel Comune di Pisa in questi ultimi anni, confermano la divisione per zone omogenee stabilita nell'Accordo sottoscritto nel 2004; le nuove zone omogenee furono evidenziate con colorazioni diverse e sono state fissate sulla cartografia accettata e sottoscritta dalle parti e depositata presso il Comune di Pisa.

Le zone omogenee sono state così identificate :

- Zona di pregio:** *Per gli alloggi che si affacciano per oltre il 50% delle finestre sui lungarni.*
- Lungarno Simonelli, Lungarno Pacinotti, Lungarno Mediceo, Lungarno BuoZZi, Lungarno Sonnino, Lungarno Gambacorti, Lungarno Galilei, Lungarno Fibonacci, Lungomare di Marina di Pisa.
- Zona A :**
- S. Antonio, S. Martino, S. Maria fino alla ferrovia, S. Francesco fino a via De Amicis – via Batteli – via di Gello, via Tino da Camaino – via Rindi;
- Zona delimitata dalla via Aurelia, via Ippica, via F. Tesio, via T. Rook, via del capannone, via delle Cascine;
- Marina di Pisa, Tirrenia.
- Zona B:**
- S. Marco, S. Giusto fino alla S.G.C. FI-PI-LI e la zona delimitata dalla ferrovia;
- Porta fiorentina, zona Stazione delimitata da Via Da Sangallo e Via C. Battisti;
- Zona compresa tra Via A. Moro, Via Livornese fino al ponte del CEP e l'Arno;
- Barbaricina fino alle Cascine (escluso quanto indicato nella zona A);
- Zona Impianti Sportivi fino Via di Campaldo, Via Pietrasantina, Via del Marmigliano, Via U. Rindi fino a Via Piave e Via Contessa Matilde;
- Zona compresa tra Via di Gello, Via Lucchese, Via Paparelli;
- Zona Pratale, Don Bosco, parte delimitata ad ovest delle mura e l'Arno e ad Est da Via Luzzatto e Via Nenni;
- Zona S.Michele e Porta a Piagge fino a Via Cisanello, Via di Padule, Via R. Grassi e Via Puglia fino all'Arno;
- La Vettola fino alla S.G.C. FI-PI-LI, Calambrone.
- Zona C:**
- Porta Nuova, I Passi, Pisa Nuova, Cisanello, Riglione, Oratoio, Putignano, S. Ermete, S. Giusto a sud della S.G.C. FI-PI-Li, Porta a Mare, Luicchio, CEP, S. Piero.
- Zona D:**
- Parte esterna compresi Ospedaletto e Coltano.

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

Art. 5 - 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 Territ. - indici OMI - sui valori medi di compravendita degli alloggi rilevati a Dicembre 2012. Su tali valori è stata dalle parti concordata una rendita pari al 3%.

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	
	Con 2 caratteristi	Oltre 2 caratteristi	Più di 25 anni	Meno di 25 anni	Più di 50 anni	Meno di 50 anni
Pregio	8,50-10,25	10,26-12,00	7,30-8,90	8,91-10,50	5,75-6,88	6,88-8,00
Zona A	7,50-8,75	8,76-10,00	6,20-7,35	7,36-8,50	5,00-6,00	6,00-7,00
Zona B	6,00-6,75	6,76-7,50	5,10-6,20	6,21-7,30	4,40-5,30	5,30-6,20
Zona C	5,00-6,00	6,01-7,00	4,60-5,55	5,55-6,50	4,00-4,88	4,88-5,75
Zona D	4,75-5,63	5,64-6,50	4,25-5,23	5,24-6,20	2,20-2,60	2,60-3,00

2. 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. Ciò per tutti i contratti i cui locatori non abbiano sottoscritto accordi o siano tenuti per legge e/o disposizione ad applicare percentuali differenti di riduzione del canone.

Art. 6 – Superficie convenzionale.

1. La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:
 - a) L'intera superficie interna utile dell'unità immobiliare, come modificata al comma 2;
 - b) Lo 0,60 della superficie utile delle autorimesse singole;
 - c) Lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) Lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
 - e) Lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
2. 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 (**)

Art. 7 – 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. 5, 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

Sono classificati di TIPO A gli alloggi che, oltre alle caratteristiche stabilite per quello di tipo B, sono stati edificati o completamente ristrutturati, ai sensi del vigente regolamento edilizio, negli ultimi 10 anni e che possiedono almeno 2 delle seguenti caratteristiche :

- a) rifiniture di particolare pregio;
- b) dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 elementi (per appartamento con superficie superiore a 80 mq.):
- c) presenza di sistemi di condizionamento d'aria;
- d) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (garage, terrazze, logge, cantine ecc.) di superficie utile complessiva superiore al 15% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze;
- e) dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità;
- f) dotazione di giardini ad uso esclusivo di superficie superiore al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare.

Agli alloggi con 3 o più caratteristiche si applicano i valori compresi tra il valore massimo e il valore medio della forcella; a quelli con 2 caratteristiche 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) riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente e a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
- b) servizio igienico, all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
- c) impianto idrico idoneo ed efficiente;

Agli alloggi con oltre 25 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione 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 (solo per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 3 piani fuori terra);

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) servizio igienico posto all'interno dell'alloggio, con almeno 2 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
- b) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- c) Agli alloggi con oltre 50 anni di vetustà dalla data di costruzione o 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 integrale ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78) deve essere dimostrata nei modi consentiti dalla legge.

Art. 8 - Maggiorazione per immobili arredati

1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone può essere incrementato fino ad un massimo del 20%.

Art. 9 – Durata del Contratto; maggiorazione per durata superiore al minimo

1. Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2 comma 3 della L. 431/98. In tal caso il canone agevolato è incrementato del 5% per ogni ulteriore anno di durata oltre il minimo di legge.

Art. 10 – Aggiornamento del Canone

1. Qualora non sia stato adottato il Decreto Lgs. N. 23/2011 denominato "Cedolare Secca" il canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti sarà 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. 11 – Tipo di contratti

1. I Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato A che forma parte integrante del presente accordo.
2. Agli stessi si applicano inoltre anche le norme in materia di locazione del Codice Civile, nonché le norme della Legge 392/78 non espressamente abrogate.

Art. 12 - Commissione di Conciliazione Stragiudiziale

- 1 Nel contratto tipo è prevista la seguente clausola: "Ciascuna parte adirà, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'accordo territoriale, in precedenza citato anche in relazione al canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale".
- 2 La Commissione di Conciliazione è costituita da tre membri di cui due scelti tra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore, presieduta dal Difensore Civico del Comune presso il quale viene depositato l'accordo.
- 3 La parte interessata ha l'obbligo di chiedere l'attivazione della Commissione al Difensore Civico che deve convocarla entro 15 giorni e di segnalare per conoscenza anche alla controparte il proprio rappresentante sindacale di cui al precedente comma 2.

Capitolo II : CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Ex art. 5 comma 1 della Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 5.3.99

1. Durata da un mese a 18 mesi
2. Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare :

2.1 Esigenze dei proprietari :

- Qualunque esigenza del locatore e dei suoi parenti sino al 2° grado, collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto come, a titolo esemplificativo, Matrimonio, Pensionamento, trasferimento per lavoro o aggiornamento professionale e simili.

2.2 Esigenze degli inquilini :

- Qualunque esigenza del conduttore o dei componenti del suo nucleo familiare collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto, come Matrimonio, Pensionamento, Mobilità o trasferta per lavoro, corsi professionali o di specializzazione.
- Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.
- Assegnazione di alloggio ERP, acquisto di alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare sul contratto.
- Necessità di vicinanza a parenti fino al 4° grado bisognosi di assistenza e/o cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore.
- Missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.

3. Per la stipula del Contratto di cui al presente accordo é sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo ad una sola delle parti contraenti purché espressamente citata nello stesso Contratto.

4. I Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato B che forma parte integrante del presente accordo.

5. Per il Comune di Pisa si applicano i valori previsti dai contratti agevolati secondo il calcolo indicato nel precedente capitolo I; per i restanti Comuni della Provincia il Canone sarà determinato dalla libera contrattazione tra le parti, a richiesta assistite dalle rispettive Organizzazioni sindacali.

6. L'adeguamento ISTAT non è applicabile ai contratti transitori previsti dal presente capitolo (ex art. 5 comma 1 L.431/98).



Le Associazioni firmatarie

Per le Organizzazioni della proprietà

A.P.P.C. D.sa Elisabetta Ficeli

.....

Confedilizia Avv. Giuseppe Gambini

.....

U.P.P.I. Avv. Gianvincenzo Tortorici

.....

Per le Organizzazioni degli inquilini

S.I.C.E.T. Sig. Daniele Cosci

.....

S.U.N.I.A. Sig. Sandro Imbraguglio

.....

U.N.I.A.T. Sig. Salvatore Narbone

.....

Unione Inquilini Dr. Virgilio Barachini

.....

Per le Organizzazioni degli Studenti Universitari,

SINISTRA PER... *Flora Conca*

DIRITI A SINISTRA *Scarpa*

.....

.....

.....