

ACCORDO TERRITORIALE

per i CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI e TRANSITORI

nel Comune di PISA

PREMESSA

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

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

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

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

Osservatorio Territoriale.

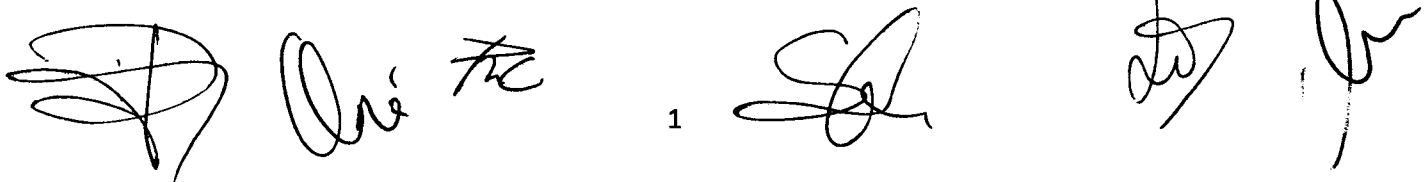
L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

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

Agenzie Sociali per la casa

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

Baldini



Tutto ciò premesso

Si conviene e si stipula quanto segue:

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

Capitolo I : CONTRATTI AGEVOLATI

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

DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 1 – Canone.

1. Il Canone di Locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- Ubicazione sul territorio;
- Classificazione per caratteristiche;
- Superficie;
- Dotazione di mobilio;
- Durata del Contratto.
- Valutazione del mercato immobiliare.

Art. 2 – Zonizzazione.

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

Le zone omogenee sono state così identificate :

Zona di *Per gli alloggi che si affacciano per oltre il 50% delle finestre sui lungarni:*

pregio: - Lungarno Simonelli, Lungarno Pacinotti, Lungarno Mediceo, Lungarno Buozi, Lungarno Sonnino, Lungarno Gambacorti, Lungarno Galilei, Lungarno Fibonacci, Lungomare o piazza con affaccio sul mare di Marina di Pisa e viale del Tirreno per Tirrenia e Calambrone.

Zona A : - Quartieri storici di S. Antonio fino alla ferrovia, S. Martino, S. Maria fino alla ferrovia, S. Francesco compresa la zona tra via di Pratale a nord, via Battelli, via De Amicis ad est;
- Porta a Lucca per la zona compresa tra via di Gello ad est, via Tino da Camaino ad ovest- via Contessa Matilde, via del Brennero a sud, via G. Falcone a nord (esclusa zona piazzali inserita in zona B);
- viale delle Piagge fino al tondo;
- Barbaricina: Zona delimitata dalla via Aurelia ad est, via del capannone, via T. Rook, via F. Tesio ad ovest, via delle Cascine a nord;
- Marina di Pisa non lungomare, Tirrenia, Calambrone.

Zona B: - S. Marco, S. Giusto nella zona delimitata dalla ferrovia e dalla S.G.C. FI-PI-LI;
- Porta fiorentina nella zona delimitata dalle ex mura urbane a nord, dalla ferrovia a sud, da via Pilla – via vecchia tranvia a sud e l'Arno ad ovest, con esclusione della zona da via Catalani a via Colombo (inserita in Zona C);
- Porta a mare: Zona compresa tra Via A. Moro, Via Livornese fino al ponte del CEP e l'Arno;
- Barbaricina nella zona compresa tra via delle Cascine e l'Arno(escluso quanto in zona A) e ad ovest via Boccherini;
- Zona Impianti Sportivi fino Via di Campaldo a nord, Via Pietrasantina, Via del Marmigliano, e ferrovia ad est, via Aurelia ad ovest;
- Zona Piazzali tra Via U. Rindi a nord, Via Piave ad est e Via Contessa Matilde a sud;

- Zona compresa tra Via di Gello ad ovest, Via Lucchese ad est, Via Paparelli a sud, via Chiarugi Caserma dei Paracadutisti a nord;
- Zona Pratale, Don Bosco, parte delimitata ad ovest da via Battelli e via De Amicis ad Est da Via Luzzatto e Via Nenni, a sud dal viale delle Piagge;
- Zona S.Michele, Porta a Piagge, Cisanello, Pisanova (esclusa via Paolo VI inserita in zona C), fino alle vie Mons. Manghi e Padre Pio ad est;
- La Vettola, S. Piero dalla superstrada fino a S. Piero tra Via E. Scauro, via Castagnolo e via Livornese.

Zona C: - Gagno, I Passi, Pisanova limitatamente a via Paolo VI, S. Biagio Es. Vie Mazzei, Taddei, Simon, Martin Lutero),
 - Riglione, Oratoio, Putignano, S. Ermete,
 - S. Giusto a sud della S.G.C. FI-PI-Li,
 - Porta a Mare (escluso quanto indicato in zona B), Luicchio,
 - CEP zona tra via Pergolesi-Pierin del Vaga a nord, via Tiziano Vecellio ad ovest e via Boccherini a est
 Zona stazione da via Colombo a via Catalani.

Zona D: - Zone artigianali e agricole 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. 3 - Fasce di oscillazione.

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

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

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

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

Art. 4 – Superficie convenzionale.

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 0,40 della superficie del posto auto coperto di proprietà esclusiva;
- d) Lo 0,30 della superficie utile del posto auto di effettiva disponibilità in area comune;
- e) Lo 0,20 della superficie utile del posto auto scoperto di proprietà esclusiva;
- f) Lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
- g) Lo 0,10 della superficie in godimento esclusivo del conduttore delle aree destinate e mantenute a giardino con superficie non superiore a 100mq.;
- h) Lo 0,15 della superficie in godimento esclusivo del conduttore delle aree destinate e mantenute a giardino con superficie compresa tra 101 mq. e 200 mq.;
- i) Lo 0,20 della superficie in godimento esclusivo del conduttore delle aree destinate e mantenute a giardino con superficie superiore a 200mq.;
- j) Lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore non destinata a giardino non inferiore a 100mq

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 (**)

A norma di quanto previsto dall'art. 1 comma 1 del Decreto interministeriale del 16/1/17, nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata ad uso esclusivo, oltre la quota parte degli spazi comuni, da dividersi in relazione al numero degli occupanti l'immobile.

In caso di locazione parziale il correttivo previsto dal comma 2 può essere applicato solamente sul canone dell'intero immobile che poi verrà frazionato come sopra.

Art. 5 – Classificazione degli immobili.

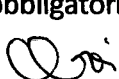
1. Gli elementi da considerare, per individuare il Canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 3, sono i seguenti:

- Tipologia dell'alloggio;
- Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile;
- Pertinenze dell'alloggio;
- Presenza di spazi comuni;
- Dotazione dei servizi tecnici.
- Vetustà dell'immobile

2. L'alloggio deve essere consegnato con gli impianti a norma di legge ed efficienti. Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate, di Tipo A, B, C:

Unità Immobiliare di TIPO A

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



4



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

Agli alloggi con oltre 10 anni di vetustà dalla data di costruzione o con interventi di ristrutturazione interna previsti nelle ipotesi alternative di cui all'art. 31 Legge 457/78 (da dimostrarsi nei modi consentiti dalla legge) ma non oltre i 25 anni si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Unità Immobiliare di TIPO B

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

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

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

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

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

Unità Immobiliari di TIPO C

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

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

Agli alloggi con oltre 50 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori minimi della forcella.

3. Qualora l'alloggio sia dotato di un solo servizio igienico con meno di 2 elementi sanitari oppure sia posto all'esterno dell'alloggio, ovvero agli alloggi dichiarati antigienici dalle competenti autorità, per il calcolo del Canone si applica un abbattimento del 50% sui valori minimi.

4. La vetustà dell'alloggio (anno di costruzione o di ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78) deve essere dimostrata nei modi consentiti dalla legge tramite apposita documentazione.

Art. 6 - Maggiorazione per immobili arredati

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

Art. 7 - Maggiorazione per la classe energetica

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

Art. 8 – Cumulabilità degli aumenti

1. Gli aumenti di cui agli artt. 3 comma 4, 3 comma 5, 6 e 7 si applicano al canone base in maniera cumulativa e non progressiva

Art. 9 – Aggiornamento del Canone

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

Art. 10 – Tipo di contratti

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

Art. 11 – Attestazione di conformità

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



Capitolo II : CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Ex art. 5 comma 1 della Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16/01/2017

- 1. I contratti di locazione transitoria hanno durata non superiore a 18 mesi.
 - 1.1. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori.
 - 1.2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria di durata superiore a 30 giorni relativi a immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate nel Capitolo I del presente Accordo, aumentate del 5%.
 - 1.3 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.
- 2. Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare :
 - 2.1 Esigenze dei proprietari

Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i 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; motivi di studio. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
 - 2.2 Esigenze degli inquilini :
 - Previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.
 - Trasferimento temporanea dalla sede di lavoro
 - 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.
 - Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.
 - 2.3 Per la stipula dei contratti di cui al presente Capitolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
- 3. In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di esigenze 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.
- 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.

Handwritten signature

Cre

Handwritten signature

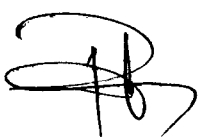
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

5. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini firmatarie del presente atto di accertare la corrispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno stipulato, mediante l'attestazione di conformità secondo il disposto dell'art. 1 comma 8 del Decreti Interm. Del 16/01/2017 tramite la elaborazione e consegna dell'apposito modello di cui all'allegato "G" del presente Accordo.
6. L'adeguamento ISTAT non è applicabile ai contratti transitori previsti dal presente capitolo (ex art. 5 comma 1 L.431/98).
7. A norma di quanto previsto dall'art. 1 comma 1 del Decreto interministeriale del 16/1/17, nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata ad uso esclusivo, oltre la quota parte degli spazi comuni, da dividersi in relazione al numero degli occupanti l'immobile.
In caso di locazione parziale il correttivo previsto dal comma 2 dell'art. 4 del Capitolo I può essere applicato solamente sul canone dell'intero immobile che poi verrà frazionato come sopra.

Chi'  Chi 