Città di Catanzaro
Ufficio Gabinetto Sindac
Prot. N. 60656
del 29 LUG. 2014

Accordo per il territorio del Comune di Catanzaro

(L. 9 DICEMBRE 1998 N. 431)

In attuazione :

- della Legge 9 Dicembre 1998 n. 431;
- del Decreto del 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero delle Finanze;
- della deliberazione del CIPE del 13 novembre 2003;

TRA

Organizzazioni della proprietà edilizia:

ASPPI – associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari - della provincia di Catanzaro, in persona del legale rappresentante pro tempore;

UPPI – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro tempore, con delega nazionale UPPI a trattare per la provincia di Catanzaro;

E

Organizzazioni degli inquilini:

SUNIA – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, federazione regionale della Calabria, in persona del legale rappresentante pro tempore;

SICET – Sindacato Inquilini Casa e Territorio, federazione provinciale di Catanzaro, in persona del legale rappresentante pro tempore.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

NORME GENERALI

PARTE PRIMA

Le parti riproducono in allegato al presente Accordo Territoriale, tutte le norme contrattuali definite dalla Legge 431/98, dai Contratti Tipo elaborati dalla Convenzione Nazionale del 06-09-2002 e recepiti dal Decreto Ministeriale del 30-12-2002, dalle norme ancora in vigore della Legge 392/78, dai Regolamenti Edilizi dei Comuni e dalla Normativa per la sicurezza degli impianti degli alloggi, di cui alla Legge 46/90.

PARTE SECONDA

Determinazione delle Fasce del Canone

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **Catanzaro.**

I) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Per il Comune di Catanzaro

Ai sensi e con le finalità di cui all'art. 2, comma 3 L. 431/98, le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio del Comune di **Catanzaro** tre aree aventi *caratteristiche omogenee* per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, tipologie edilizie, di seguito denominate:

ZONA A, ZONA B, ZONA C.

- **ZONA A** : la zona compresa tra il confine nord della città (pontegrande, ponte piccolo) e la linea immaginaria che va alla stazione funicolare a valle, passa per il ponte soprastante il torrente Fiumarella e che incrocia via Lucrezia della valle; il tutto racchiuso tra i torrenti Fiumarella e Musofaro. La zona A comprende, inoltre, viale De Filippis e via Lucrezia della Valle,aree limitrofe e tutto il centro storico.Quartiere Catanzaro Lido.

-

- **ZONA B :** tutta l'area compresa nel costone ovest del territorio comunale e tra questi Gagliano, Mater Domini, S. Antonio di Gagliano, S. Elia. Tutta l'area compresa dal confine Sud della zona A fino al centro commerciale Le Fornaci; Sala, S. Maria, viale Magna Grecia. La zona B comprende inoltre Germaneto, via Molè, viale Europa e Siano.

- **ZONA C :** periferie e contrade ed in particolare Barone, Cava, Ianò, Aranceto e Pistoia.

Per le zone omogenee come sopra individuate vengono di seguito definite e riportate le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq/annui.
Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione, recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del *75%* della variazione Istat.
Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della **fascia di oscillazione e sulla base degli elementi oggettivi di cui alle tabelle sotto meglio riportate**.

II) MODALITA' PER IL CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO:

I metri quadrati delle unità immobiliari (c.d. *superficie convenzionale*) sono dati dalla somma dei seguenti elementi:

a) l'intera superficie calpestabile;
b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
c) il 20% 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) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto del 5%.
La superficie dei vani con altezza media inferiore a m 1,70 è **conteggiata al 15%.**
Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 47 mq. e 70 mq., la superficie può essere aumentata del 15% e comunque non oltre i 70 mq.
Per gli alloggi con superficie interna pari e/o inferiore a 46 mq., la superficie può essere aumentata del 20% e comunque fino ad un massimo di 50 mq.
I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

III) INCREMENTI E DIMINUZIONI NEL CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO:

1. Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei familiari e/o le coppie, anche di fatto (registrate all'anagrafe del Comune o da quello di provenienza come famiglia anagrafica legata da vincoli affettivi debitamente certificata dallo stato di famiglia), il cui reddito familiare non sia superiore a €.12.395,00 (limite di decadenza della Regione Calabria per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21, I° comma della legge 457/78.
2. Il valore unitario al mq. delle fasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..
3. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni quattro, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato, relativa al Comune e alle zone ove è ubicato l'immobile, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 3% per i contratti di durata superiore di quattro anni.
4. Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle fasce di oscillazione potranno aumentare fino ad un massimo del 10%.

FASCIA DI OSCILLAZIONE PER IL COMUNE DI Catanzaro

		Fascia minima	Fascia media	Fascia massima
Zona A		25,00-35,00	35,00-45,00	45,00 -55,00
Zona B		22,00-24,00	24,00-35,00	35,00-50,00
Zona C		20,00-22,00	22,00-30,00	30,00-45,00

Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio "normale", che come tale si colloca nella fascia di oscillazione "media", ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento singolo, di uno stato di manutenzione generale normale e comunque dei requisiti previsti dall'allegata tabella 1 che potrà far oscillare il canone all'interno della fascia in rapporto agli elementi richiamati.

L'alloggio di tipo "*normale*", come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della **fascia massima** in presenza di almeno **8 parametri** tra quelli di seguito indicati.

L'alloggio di tipo "sufficiente" di cui alla tabella 1 si colloca nella fascia di oscillazione media; mentre l'alloggio di tipo "scadente", nella fascia di oscillazione "minima".

La determinazione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole fasce - minima, media, massima – è determinata dalle parti le quali potranno farsi assistere nella contrattazione dalle organizzazioni sindacali di categoria se richiesta anche da una sola parte.

Per la definizione del canone ed all'interno della fascia di oscillazione, si terrà altresì conto dello stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, della tipologia, dei servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., e di ogni elemento che lo caratterizzi tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare: esposizione, rifiniture, e stato degli infissi, etc..

Il canone individuato sarà **diminuito di una percentuale pari al 20%** per alloggi situati al piano **seminterrato - abitabile** , e del 10% per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore; mentre per gli alloggi situati **al piano attico panoramico**, il canone sarà **incrementato del 10%.**

Il canone sarà incrementato del 10% per gli immobili lungo via Bellavista limitatamente a quelli con vista panoramica sul golfo e per gli alloggi situati alla via lungomare del quartiere di Catanzaro Lido.

Aggiornamento ISTAT - Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al *75%* della variazione Istat; l'adeguamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

Parametri di riferimento per il calcolo del canone concordato

Per la determinazione del canone si tiene conto dei seguenti parametri e/o elementi:

1.	Posto auto assegnato;
2	Cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde;
3	Cantina;
4	Terrazza o balcone;
5	Area verde di pertinenza;
6	Impianto di condizionamento;
7	Impianto sportivo di pertinenza;
8	Doppi servizi;
9	Porta blindata;
10	Doppi vetri;
11	Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
12	Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni;
13	Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
14	Cucina abitabile con finestra;
15	Videocitofono;
16	Antenna centralizzata o impianto satellitare;
17	Linea telefonica e ADSL;
18	Riscaldamento autonomo;
19	Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;
20	Strutture di superamento di barriere architettoniche.

ART. 2
DIRITTI SINDACALI

Premessa

L'introduzione del metodo concertato e della contrattazione tra le parti sociali, apre un nuovo capitolo rispetto alle recenti relazioni sindacali. Ferma rimanendo la distinzione tra piccola e grande proprietà, si conviene tuttavia di dotarsi di una disciplina comune e unitaria per l'intero universo dell'inquilinato e di una carta dei diritti sindacali. Resta inteso che la Grande Proprietà si configura in quei Locatori che detengono oltre 15 alloggi, anche se in Comuni diversi.

Riunione

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini possono effettuare riunioni in ambienti idonei che la proprietà potrà mettere a disposizione.

Delega sindacale

Laddove è possibile e comunque nei Grandi Enti, pubblici e privati, la Proprietà provvederà alla trattenuta mensile dei contributi sindacali per i Conduttori che ne facciano richiesta mediante la delega sottoscritta dal Conduttore e inoltrata al Proprietario dallo stesso, o per tramite l'Organizzazione Sindacale alla quale l'inquilino aderisce.

Gestione contrattuale

Ferma rimanendo la possibilità di Locatori e Conduttori, di richiedere l'assistenza delle organizzazioni firmatarie della presente Intesa Contrattuale, queste ultime si impegnano alla reciproca contestuale assistenza delle parti. Per la gestione contrattuale è prevista una quota di servizio del Locatore e del Conduttore

ART.3
COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Le parti firmatarie del presente Accordo Territoriale si dotano di una "*Commissione*" per la risoluzione delle controversie sui canoni, sulla classificazione degli immobili, sugli oneri accessori, sulla ripartizione delle spese e sui diritti contrattuali e sindacali. Il ricorso avverrà dopo un primo tentativo esperito in sede sindacale. Tale Commissione terrà conto anche di quanto previsto nel Protocollo d'Intesa tra Confedilizia e Sunia – Sicet – Uniat – siglato in Roma il 20 maggio 1999.

1. Locatori e Conduttori, assistiti dalle rispettive Associazioni firmatarie dell'Intesa Territoriale, potranno attivare una procedura di accertamento contrattuale e di verifica della congruità e conformità del canone alle parti normative degli accordi locali e ai fini della compatibilità con le misure di agevolazioni fiscali previste al comma 4, dell'art. 2 e comma 1 dell'art. 8 della Legge 431/98.
2. Tale accertamento potrà essere fatto presso la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, costituita presso il Comune di Catanzaro, che si darà un proprio regolamento di disciplina, entro tre mesi dalla data del presente accordo.
3. Se il tentativo di conciliazione darà esito positivo si procederà alla stipula di un Verbale di intesa conclusiva, il quale costituirà parte integrante del Contratto di Locazione.
4. Il ricorso alla Commissione di Conciliazione Comunale, o il mancato accordo, non annullano il diritto delle parti sociali di promuovere ricorso alla Magistratura Ordinaria.

Art. 4
DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Accordo entra in vigore con la firma di tutti i soggetti interessati e ammessi dalla Legge 431/98 e dal momento del sua deposito presso la Casa del Comune di Catanzaro. La sua validità è di 3 (tre) anni, a partire dal deposito presso la Sede comunale sopra indicata. Il presente Accordo Territoriale, potrà formare oggetto di revisione anche prima della scadenza, per comprovati motivi di una delle Parti determinati da improvvise variazioni o modifiche delle condizioni di mercato locale degli affitti e/o sopraggiunti interventi modificativi in campo normativo e delle politiche fiscali.

Qualunque variazione o modifica non potrà comunque avvenire con atto unilaterale di una delle parti contraenti ma, con il metodo della proposta e della concertazione tra tutte le Parti Sociali ed Istituzionali firmatarie del presente Accordo Territoriale .L'Accordo mantiene comunque la sua validità sino al raggiungimento di un'eventuale nuovo Accordo Territoriale.

Letto, approvato e sottoscritto in Catanzaro, in data 24 Luglio 2014

U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari della Provincia di Catanzaro

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede di Rossano (CS)
Viale dei Normanni s.n. "Palazzo Galluzzo"
Tel./Fax 0983513723 - Cell. 349/2100[illegible]
87067 Rossano (CS)

A.S.P.P.I. - Associazione Sindacale piccoli proprietari immobiliari della provincia di Catanzaro

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Associazione Provinciale di Catanzaro
Via T. Gulli, 19 - 88100 Catanzaro
C.F.: 97074890795
www.asppicatanzaro.com

S.U.N.I.A. – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari - Federazione Regionale Calabria

FEDERAZIONE REGIONALE
SUNIA CALABRIA
Via Popilia, 202 - 87100 COSENZA
Tel. 0984.1907962 - Fax 0984.1907963
E-mail: suniacalabria@gmail.com
Sede Amministrativa:
Via Massara, 22 - 88100 CATANZARO
Tel. 0961.77 341

S.I.C.E.T. - Sindacato Inquilini Casa e Territorio – Federazione provinciale di Catanzaro

SINDACATO INQUILINI CASA e TERRITORIO - S.I.C.E.T. CATANZARO

Alla Presenza di:
in rappresentanza del Comune di Catanzaro

CITTA' DI CATANZARO - Ufficio Gabinetto -

che ai sensi dell'art. 2, comma 3 e artt. 4 e 4 bis, della Legge 431/98, prende atto di quanto convenuto e stipulato tra le Parti Sociali, assicurandone la Pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Catanzaro, lì 24 Luglio 2014

TABELLA 1

Alloggio Normale *

- Buona conservazione, intendendo l'alloggio di nuova costruzione o ristrutturazione avvenuta entro 30 anni:
- riscaldamento singolo;
- servizi igienici completi (doccia e/o vasca da bagno, bidet ecc..);
-

Alloggio Sufficiente*

Conservazione media;
costruzione o ristrutturazione effettuata oltre il 30° anno;
riscaldamento centralizzato;

servizi igienici incompleti;

Alloggio Scadente *

conservazione scadente dello stabile e dell'alloggio;
costruzione o ristrutturazione integrale effettuata oltre il 50° anno;
riscaldamento centralizzato;
servizi igienici incompleti, con solo lavabo e WC;
mobilia insufficiente;

***Il Canone potrà oscillare in rapporto agli elementi richiamati**