APPC - CONFABITARE - CONFEDILIZIA - UPPI

SUNIA - SICET - UNIAT

PROVINCIALI DI ORISTANO

PERVENUTO IL
23 OTT 2019
COMUNE DI ORISTANO

ACCORDO SULLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO PER LA CITTÀ DI ORISTANO

E PER I COMUNI LIMITROFI DI: BARATILI - NURACHI - PALMAS ARBOREA - SIAMAGGIORE - SIMAXIS – SIAMANNA - SOLARUSSA – VILLAURBANA - ZEDDIANI

(Art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 - D.M. del 16.01.2017)

Oristano 23.10.2019

RACCOMANDATA A MANO

Spett.le
Comune di Oristano
S e d e

Oggetto: Accordo Territoriale Locazioni Pubbliche ad uso abitativo – deposito.

Facendo seguito alla convocazione di codesto Comune e alle trattative intercorse tra le parti, in allegato alla presente si trasmette l'Accordo Territoriale sulle locazioni ad uso abitativo per gli immobili ricadenti nel territorio amministrativo del Comune di Oristano e dei Comuni limitrofi Baratili San Pietro - Nurachi - Palmas Arborea - Siamaggiore - Simaxis – Siamanna - Solarussa – Villaurbana - Zeddiani, da locarsi a canone moderato.

L'Accordo Territoriale è stato sottoscritto in data 23.10.2019, ai sensi e per gli effetti della legge 431/98 e del D.M. 16.01.2017, dalle scriventi Organizzazioni dei Conduttori e della Proprietà Edilizia maggiormente rappresentative nel territorio del Comune di Oristano.

Tale Accordo sostituisce i precedenti a far data dal 23.10.2019, disciplina il rapporto di locazione e, contestualmente, stabilisce i parametri da utilizzarsi per il calcolo del canone di locazione per tutti gli immobili da locarsi, in virtù di legge, a canone moderato (concordato).

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito. Distinti saluti.

Il Segr. Gen. SUNIA **Claudia FRONGIA**

Il Segr. Gen. SICET **Giorgio VARGIU**

Il Pres. UNIAT **Marco FODDAI**

Il Coordinatore APPC **Antonello SOLINAS**

Il Pres. CONFABITARE **Adolfo Valentino BRUNZU**

Il Pres. CONFEDILIZIA **Ivan MELLAI**

Il Pres. UPPI **Alberto MARGARITELLA**

PERVENUTO IL
23 OTT 2019
h. 9 30
COMUNE DI ORISTANO

città di
Oristano

APPC - CONFABITARE - CONFEDILIZIA - UPPI
SUNIA - SICET - UNIAT
PROVINCIALI DI ORISTANO

ACCORDO SULLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO PER LA CITTÀ DI ORISTANO E PER I COMUNI LIMITROFI DI BARATILI SAN PIETRO - NURACHI - PALMAS ARBOREA - SIAMAGGIORE - SIMAXIS – SIAMANNA - SOLARUSSA – VILLAURBANA - ZEDDIANI.

(Art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 - D.M. del 16.01.2017)

PERVENUTO IL
23 OTT 2019
COMUNE DI ORISTANO

Premesso:

- che in data 29 marzo 2002 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per la città di Oristano in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, attualmente in vigore;
- che in data 16.01.2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, della Legge 431/98, pubblicato in G.U. n. 62 15.03.2017, che ha recepito la Convenzione Nazionale del 25.10.2016 relativa alla disciplina che regola le modalità di sottoscrizione dei nuovi accordi territoriali;
- che in virtù di quanto disposto dal citato Decreto Interministeriale del 16.01.2017, si rende necessario provvedere alla sottoscrizione di un nuovo accordo territoriale per il comune di Oristano e per i comuni limitrofi, in sostituzione dell'Accordo Territoriale del 29.03.2002;
- che i firmatari del presente accordo convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto dell'Accordo medesimo e sulla parallela necessità che vi sia una piena effettività nel riconoscimento dei benefici fiscali ai soli utilizzatori, in modo corretto, del presente accordo e sulla necessità di sviluppare ulteriori forme di sostegno a queste modalità contrattuali, incentivando la riconduzione al presente accordo dei contratti a canale libero.

Tutto ciò premesso, ad Oristano **l'anno 2019 il giorno 23 del mese di ottobre**, presso la sede del SICET, le seguenti Organizzazioni sindacali dei Conduttori e della Proprietà Edilizia, maggiormente rappresentative nel territorio del comune di Oristano:

Per le OO.SS. degli Inquilini:

SUNIA in persona del Segr. Gen. Claudia FRONGIA
SICET Oristano in persona del Segr. Gen. Giorgio VARGIU
UNIAT Oristano in persona del Pres. Marco FODDAI

Per le OO.SS. della Proprietà Edilizia:

APPC Oristano in persona del Coord. Antonello SOLINAS
CONFABITARE Oristano in persona del Pres. Adolfo Valentino BRUNZU
CONFEDILIZIA in persona del Pres. Ivan MELLAI
UPPI in persona del Pres. Alberto MARGARITELLA

Convengono e stipulano quanto segue:

Le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale di Oristano e delle Amministrazioni Comunali dei comuni limitrofi di Baratili S.P. - Nurachi - Palmas Arborea - Siamaggiore - Simaxis – Siamanna - Solarussa – Villaurbana - Zeddiani, nel favorire le tipologie contrattuali di cui al presente Accordo Territoriale stipulato ai sensi e per gli effetti del D.M. 16.01.2017, mediante la determinazione delle aliquote IMU e TASI agevolate e mediante il riconoscimento delle attestazioni di conformità dei contratti alla normativa vigente e al presente Accordo, attraverso deliberazioni e protocolli di intesa da sottoscrivere con le Associazioni firmatarie del presente Accordo, anche sulla promozione e diffusione dello stesso oltre che su una puntuale verifica della sua corretta applicazione.

PARTE 1°

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, e dall'art. 5, comma 1, 2 e 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, dall'art. 1, 2 e 3 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, dal Decreto Interministeriale del 16.01.2017 e successive modifiche.
2. Il presente Accordo non si applica agli immobili di proprietà dei Comuni e dell'Area, per i quali immobili verrà depositato un apposito accordo.

Art. 2

Ambito di applicazione

1. I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e i contratti tipo stabiliti dal presente Accordo si applicano esclusivamente agli immobili locati nel territorio amministrativo del Comune di Oristano, così come suddiviso in zone al successivo **art. 7,** oltre che nei Comuni limitrofi secondo la normativa vigente (Baratili San Pietro - Nurachi - Palmas Arborea - Siamaggiore - Simaxis – Siamanna - Solarussa – Villaurbana - Zeddiani).
2. Il presente Accordo sostituisce integralmente i precedenti sottoscritti in data 29.03.2002, 29.07.2019 e 30.07.2019, i quali pertanto rimarranno applicabili esclusivamente ai soli contratti stipulati antecedentemente alla data di deposito della presente scrittura presso il Comune di Oristano.
3. I contratti stipulati in applicazione dei sopraccitati Accordi, possono essere ricondotti all'applicabilità del presente Accordo, anche prima della loro scadenza naturale, laddove compatibili e conformi alle norme e alle condizioni previste nello stesso.

Art. 3

Durata

1. L'Accordo, ha durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Oristano. Prima della scadenza, ciascuna delle parti firmatarie ha diritto di chiedere al Comune di Oristano di provvedere alla convocazione delle Organizzazioni sindacali dei Conduttori e della Proprietà Edilizia più rappresentative nel territorio amministrativo del medesimo Comune, per l'avvio della procedura per il rinnovo dell'Accordo.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni di cui sopra potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.

3. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti del presente Accordo, da motivare con specifica richiesta da inviare a tutte le altre parti, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà chiedere al Comune di Oristano la convocazione delle parti per l'eventuale introduzione di correttivi e/o integrazioni.

4. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni di cui sopra potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.

5. Fino all'adozione di un nuovo Accordo continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

PARTE 2°

CONTRATTI A CANALE CONCORDATO

(Art. 2, comma 3 L. 431/98 e Art. 1 D.M. 5.3.1999 e del D.M. del 30.12.2002 e DM infrastrutture e trasporti de1 16.01.2017)

Art. 4

Durata del contratto

1. I contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98, realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Accordo, non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli a natura transitoria previsti dall'art. 5 della menzionata L. 431/98.

2. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, lo stesso è prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della L. 431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3.

3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti, così come alle successive scadenze, ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

4. Le parti possono stipulare contratti di durata superiore ai tre anni secondo le modalità di cui al successivo **art. 12**.

5. I contratti di locazione previsti dalla presente **PARTE 2°**, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'**allegato A**, il quale forma parte integrante del presente Accordo.

Art. 5

Disdetta

1. Alla prima scadenza del contratto il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi tramite lettera raccomandata A.R., per i motivi e secondo le modalità di cui all'art. 3 della L. 431/98.

2. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del citato art. 3 della L. 431/98, lo stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinarsi in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3. Per la procedura di diniego del rinnovo si applica l'art. 30 della L. 392/78 e successive modificazioni.

4. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta ai sensi dell'art. 3 della L. 431/98, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al precedente comma 2.

5. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

Art. 6

Sublocazione

5. Salvo espresso patto contrario è fatto diniego al conduttore di sublocare o cedere anche parzialmente l'immobile.

Art. 7

Zonizzazione

5. Ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.M. LL.PP. 5 marzo 1999, le OO.SS. dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative firmatarie del presente accordo, preso atto della delibera del C.C. di Oristano n° 25 del 25 febbraio 1999 con la quale veniva suddiviso il territorio comunale in microzone, individuano le seguenti aree aventi caratteristiche omogenee:

- **Area 1:** comprendente le aree relative a tutta la città, con esclusione delle aree poste oltre la ferrovia verso est, nonché delle zone industriali, artigianali e commerciali, così come specificato nella planimetria di cui all'**allegato 1;**

- **Area 2:** comprendente le aree relative alle frazioni di Donigala F., Massama, Nuraxinieddu, Silì, Torregrande, alle zone industriali, artigianali e commerciali, nonché alle aree poste oltre la ferrovia verso est, così come specificato nella planimetria di cui all'**allegato 1**;

- **Area 3:** comprendente le aree relative alle zone agricole e alle borgate e le aree relative ai comuni limitrofi di Baratili San Pietro - Nurachi - Palmas Arborea - Siamaggiore - Simaxis – Siamanna - Solarussa – Villaurbana - Zeddiani, così come specificato nella planimetria di cui all'**allegato 1**.

Art. 8

Canone

1. In conformità alle disposizioni di cui al Decreto Interministeriale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16.01.2017, il canone di locazione degli immobili è determinato secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:
   - ubicazione sul territorio;
   - stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile;
   - tipologia dell'alloggio;
   - pertinenze dell'alloggio;
   - dotazione di servizi tecnici;
   - presenza di spazi comuni;
   - tipologia edilizia;
   - eventuale dotazione di mobilio
   - durata del contratto.

Art. 9

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 minimo ed uno massimo a mq./annuo:

	Valore minimo	Valore massimo
Area 1: nucleo urbano di Oristano	**35,00**	**70,00**
Area 2: frazioni e periferie	**30,00**	**60,00**
Area 3: agro e comuni limitrofi	**25,00**	**50,00**

2. Fatto cento la differenza tra valore minimo e valore massimo, nelle rispettive fasce di oscillazione il valore minimo può essere aumentato, sino a concorrenza del valore massimo, percentualmente sulla base della ricorrenza degli elementi previsti dalla seguente tabella:

• Autorimessa singola	+10%
• Posto auto coperto	+ 8%
• Posto auto scoperto (ad uso esclusivo)	+ 4%
• Ulteriore posto auto oltre il primo (ad uso esclusivo)	+ 15%
• Area verde di pertinenza (fruibile)	+ 10%
• Cortile comune	+ 4%
• Cantina	+ 5%
• Sottotetto praticabile non abitativo (soffitta)	+ 8%
• Terrazza e/o balcone	+ 15%
• Ascensore	+ 10%
• Antenna Tv indipendente	+ 3%
• Antenna TV satellitare indipendente	+ 3%
• Contatore acqua indipendente	+ 5%
• Allaccio rete gas (in regola con autorizzazioni e manutenzioni certificate)	+ 3%
• Impianto di riscaldamento nell'intero immobile (1)	+ 10%
• Impianto di condizionamento nell'intero immobile (1)	+ 15%
• Caminetto (oltre l'impianto di riscaldamento e/o condizionamento)	+ 5%
• Fotovoltaico e/o solare termico	+ 15%
• Assenza di impianto di riscaldamento/condizionamento	- 15%
• Doppi vetri	+ 8%
• Doppi servizi	+ 8%
• Porta blindata e/o sistemi di Sicurezza	+ 3%
• Videocitofono	+ 3%
• Certificazioni infissi esterni a basso emissivo	+ 10%
• Abbattimento barriere architettoniche	+ 5%
• Immobile appartenente alla categoria catastale A/2	+ 10%
• Immobile appartenente alla categoria catastale A/3	+ 5%
• Immobile appartenente alla categoria catastale A/4	0%
• Immobile appartenente alla categoria catastale A/5	- 10%
• Ottimo stato di manutenzione interna (2)	+ 20%
• Normale stato di manutenzione interna (3)	+ 10%
• Mediocre stato di manutenzione interna (3)	- 10%
• Scadente stato di manutenzione interna (3)	- 15%
• Ottimo stato di manutenzione esterna (2)	+ 15%

• **Normale stato di manutenzione esterna (3)**	**+ 8%**
• **Mediocre stato di manutenzione esterna (3)**	**- 10%**
• **Scadente stato di manutenzione esterna (3)**	**- 15%**
• **Servizi igienici esterni**	**- 30%**
• **Videosorveglianza**	**+ 5%**
• **Certificazione APE da categoria A a categoria D**	**+ 10%**
• **Certificazione APE da categoria E a categoria G**	**- 10%**

(1) Le 2 voci non sono cumulabili

(2) Qualitativamente superiore rispetto al normale

(3) Così come disciplinato dal D.M. LL.PP. del 09/08/78

3. Per gli immobili con superfici inferiori a mq. 50,00 ricadenti nelle aree 2 e 3, si utilizzano i valori dell'area 1.

4. Il calcolo del canone deve essere effettuato moltiplicando i metri quadri, considerati e conteggiati secondo le modalità di cui al successivo **art. 10**, per il valore al metro quadro ottenuto con il calcolo previsto dai precedenti commi del presente articolo.

Art. 10

Superficie convenzionale

1. La superficie convenzionale dell'alloggio espressa in metri quadri, sulla quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie utile abitativa dell'unità immobiliare costituita della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, al netto di murature perimetrali, delle tramezzature interne divisorie, con esclusione di tutte le aree con altezza inferiore a cm. 180, la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

- inoltre:

A. Il 50 % della superficie utile delle autorimesse singole o box auto;

B. Il 25 % della superficie utile del posto macchina collocato in autorimesse comuni coperte;

C. Il 25 % della superficie utile dei balconi, terrazze, cantine e altri accessori similari;

D. Il 15 % della superficie scoperta di pertinenza esclusiva dell'immobile in godimento;

E. Il 10 % della superficie condominiale ad uso comune;

F. per le unità con superficie da mq. 100 a mq. 119 la metratura sarà ridotta del 10% e comunque non inferiore a mq. 100;

G. per le unità con superficie da mq. 120 a mq. 139 la metratura sarà ridotta del 25% e comunque non inferiore a mq. 120;

H. per le unità con superficie superiore a mq. 140 la metratura sarà ridotta del 30% e comunque non inferiore a mq. 140;

I. per le unità con superficie da mq. 41 a mq. 55 la metratura sarà aumentata del 30% fino al massimo di mq. 55;

J. per le unità con superficie inferiore a mq. 41 la metratura sarà aumentata del 45% fino al massimo di mq. 41.

2. I suddetti limiti tengono conto dei principi di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18.06.1987.

Art. 11

Maggiorazione per particolari categorie di immobili

1. Gli importi della tabella di cui all'**art. 9** sono incrementati fino ad un massimo del 20% per ville e abitazioni di pregio.

2. In caso di unità immobiliari arredate il canone può essere incrementato fino ad un max del 20%, tenuto conto della presenza di singoli pezzi di arredo e della loro qualità così come descritti dalla tabella di cui all'**allegato 2**. Tale aumento è cumulabile con quello delle fattispecie precedenti.

Art. 12

Maggiorazioni del canone di durata superiore al minimo

1. Le parti possono stabilire durate contrattuali superiori a tre anni e fino ad un massimo di sei. In ogni caso, la proroga (eventuale) prevista dall'art.2 comma 5 della L. 431/98, sarà sempre solo di due anni.

2. Il canone di locazione come determinato dal precedente **articolo 9**, è incrementato di una percentuale pari al 4**%** per i contratti di durata di 4 anni, del 5% per i contratti di durata di 5 anni e del 6% per i contratti di durata di 6 anni.

Art. 13

Applicazione delle maggiorazioni

1. Le eventuali maggiorazioni previste dagli **artt. 11 e 12** del presente Accordo si applicano al canone base in una unica soluzione conteggiando la somma aritmetica delle singole percentuali.

Art. 14

Affitto di porzione di immobile

1. In caso di locazione di porzione di immobile, il canone di locazione sarà calcolato secondo i normali parametri previsti dal presente Accordo e sarà suddiviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo più la somma delle superfici ad uso comune in misura proporzionale.
2. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento.
3. Le parti contraenti dovranno, direttamente o per il tramite delle Organizzazioni alle quali abbiano chiesto assistenza, definire in modo preciso gli spazi ad uso esclusivo e gli spazi ad uso comune oggetto della locazione indicandoli nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, dovrà essere allegata al contratto.

Art. 15

Aggiornamento del canone

1. In caso di non utilizzo del regime di cedolare secca, il canone di locazione, determinato in base agli articoli precedenti, sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT.

Art. 16

Adeguamento del canone in caso di ristrutturazione

1. Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone dell'alloggio venga integrato con un aumento dell'interesse legale sul capitale impiegato (spese sostenute).
2. In caso di esecuzione, nell'unità immobiliare e/o nell'intero edificio, di lavori che comportino una significativa diminuzione della funzionalità della stessa unità immobiliare, il canone di locazione è diminuito fino ad un massimo del 25% per il periodo interessato.

Art. 17

Ripartizione oneri accessori

1. In materia di ripartizione degli oneri accessori, si applica l'apposita tabella allegata al D.M. 16.01.2017 (**allegato 3**).

Art. 18

Modalità di consegna

1. Al momento della consegna le parti devono sottoscrivere apposito verbale da cui risulti lo stato di conservazione dell'immobile, nonché l'elencazione degli eventuali arredi, il tutto dovrà

avvenire, facoltativamente, con l'ausilio delle Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori scelte dalle parti contrattuali tra quelle firmatarie del presente Accordo o che vi abbiano aderito successivamente.

Art. 19

Deposito cauzionale

1. Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Art. 20

Commissione di Negoziazione e Conciliazione Stragiudiziale

1. In caso di controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di locazione e/o in ordine all'esatta applicazione del presente Accordo, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere alla apposita Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del D.M. 16.01.2017, appositamente costituita (**allegato 6**).
2. Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto previsto dall'allegato E del D.M. 16.01.2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata può utilizzare il modello di richiesta allegato al presente Accordo (**allegato 4**)

Art. 21

Assistenza contrattuale e attestazione di conformità

1. Le parti contraenti, nella predisposizione del contratto e nella definizione del canone di locazione effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori firmatarie del presente Accordo o che vi abbiano aderito successivamente;
2. L'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del D.M. 16.01.2017, è rilasciata alle parti contraenti congiuntamente da una Organizzazione dei Conduttori e da una Organizzazione della Proprietà Edilizia firmatarie del presente Accordo o che vi abbiano aderito successivamente, tramite la predisposizione dell'apposito modello di attestazione di cui all'**allegato 5**.

PARTE 3°

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5 comma 1 L. 431/98 e Art. 2 D.M. 5.3.1999 e D.M. del 30.12.2002)

Art. 22

Contratti transitori

1. Per gli immobili ricadenti nelle aree amministrative dei comuni con un numero di abitanti superiore a 10.000, secondo i dati risultanti dall'ultimo censimento, le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, della L.431/98 (uso transitorio) nel rispetto delle condizioni di cui ai seguenti articoli facenti parte della presente **PARTE 3°**.
2. Ai contratti stipulati in virtù di quanto previsto dalla presente **PARTE 3°**, si applica quanto disposto dai precedenti artt. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.
3. I contratti di locazione previsti dalla presente **PARTE 3°**, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'**allegato B**, il quale forma parte integrante del presente Accordo.

Art. 23

Durata

1. Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria del conduttore e/o del locatore, così come individuate dal successivo **art. 24** del presente Accordo, non può avere durata inferiore a un mese, ne superiore a diciotto mesi.

Art. 24

Esigenze di natura transitoria

1. Le parti possono stipulare contratti di durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi nei seguenti casi:
   - **1.a.** **quando il locatore ha le seguenti esigenze**:
   - **1.a.1** adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
   - **1.a.2** trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
   - **1.a.3** matrimonio dei figli;
   - **1.a.4** rientro dall'estero;
   - **1.a.5** 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;
   - **1.a.6** 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;
   - **1.a.7** separazione o divorzio;
   - **1.a.8** vicinanza a congiunti con necessità di assistenza;

1.b. **<u>quando il conduttore ha le seguenti esigenze</u>**:

1.b.1 motivi di studio, apprendistato, formazione professionale, tirocini formativi, aggiornamento, ricerca di soluzioni occupazionali;

1.b.2 motivi di lavoro, anche autonomo, e di collaborazione e mobilità;

1.b.3 assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica con previsione di consegna entro i diciotto mesi risultante dallo stesso provvedimento di assegnazione;

1.b.4 esistenza di valido titolo che dia diritto alla consegna ed al godimento di immobile ad uso abitativo;

1.b.5 motivi di cure e/o assistenza a familiari, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del conduttore.

1.b.6 motivi di cura e riposo;

1.b.7 svolgimento di attività commerciali e artigianali di carattere stagionale;

1.b.8 acquisto di abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;

1.b.9 ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione.

2. Per la locazione di porzione di immobile, si applica quanto previsto dall'**art. 14** del presente Accordo;

3. Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la presenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

4. In applicazione dell'art. 2, comma5, 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 dal presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori scelte tra quelle firmatarie del presente Accordo o che vi abbiano aderito successivamente, che attestano il supporto fornito del quale si dà atto nel contratto.

5. In particolare, le modalità di supporto possono consistere in:

- accertamento della rispondenza delle motivazioni non comprese nell'elenco di cui sopra, o difficilmente documentabili, ai criteri generali di cui al D.M. 16.01.2017 e loro formulazione nel contratto;

- attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale e documentale per un eventuale procedimento giudiziario.

6. Le parti, nella predisposizione del contratto, provvederanno a indicare con precisione i motivi di transitorietà allegando obbligatoriamente la documentazione comprovante.

Art. 25

Attestazione della transitorietà

1. Prima della scadenza del contratto le parti devono confermare il verificarsi delle ragioni transitorie tramite lettera raccomandata da inviarsi nel termine stabilito nel contratto.

2. Qualora il locatore non adempia a quest'onere contrattuale, oppure siano venute meno le cause della transitorietà, come sopra indicate, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dall'art. 2, comma 1, della L. 431/98.

3. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi della data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui all'art. 2, comma 1, legge 431/98 o in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

PARTE 4°
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e DM infrastrutture e Trasporti 16.01.2017)

Art. 26

Contratti transitori per studenti universitari

1. Le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, della L.431/98 (uso transitorio per studenti universitari) nel rispetto delle condizioni di cui ai seguenti articoli facenti parte della presente **PARTE 4°**, qualora il/i conduttore/i sia/siano iscritti a un corso di laurea o di formazione post laurea (master - dottorati - specializzazioni - perfezionamenti - etc.) o in istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508, in un comune diverso da quello di residenza.

2. Ai contratti stipulati in virtù di quanto previsto dalla **PARTE 4°**, si applica quanto disposto dai precedenti artt. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.

3. I contratti di locazione previsti dalla presente **PARTE 4°**, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'**allegato C**, il quale forma parte integrante del presente Accordo.

Art. 27

Durata

1. Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria degli studenti universitari, non può avere durata inferiore a sei mesi, né superiore a trentasei mesi.
2. Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per la medesima durata, se il conduttore non comunicherà al locatore disdetta almeno un mese prima della scadenza.
3. Tali contratti possono essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti, oppure dalle Aziende per il diritto allo studio.
4. Per le locazioni di porzioni d'immobile si applica quanto previsto nel precedente **art. 14** del presente Accordo.
5. Ai sensi del'art. 3 del citato D.M. 16.01.2017, il canone di locazione potrà essere maggiorato di una percentuale fino al 10%.

Art. 28

Recesso parziale

1. In caso di pluralità di conduttori del medesimo immobile, qualora uno o più conduttori intendano recedere dal contratto, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro nel rapporto di locazione di altra persona avente gli stessi requisiti di cui al precedente art. 26 comma 1.
2. In tal caso la richiesta di subentro dovrà essere comunicata per iscritto da parte del/dei conduttore/i iniziali e dal/dai conduttore/i subentrante/i, con espressa dichiarazione di accettazione di tutte le clausole contrattuali da parte di quest'ultimo/i) e accettazione in forma scritta del locatore il quale avrà l'onere di comunicare la cessione del contratto all'Agenzia delle Entrate.

PARTE 5°

DIRITTI SINDACALI E RAPPRESENTANZA

Art. 29

Rappresentanze sindacali

1. Le parti firmatarie del presente Accordo, riconoscono la necessità di definire forme democratiche di rappresentanza sindacale.
2. Fino alla loro costituzione le competenze sono esercitate dalle OO.SS. firmatarie del presente Accordo.

Art. 30

DELEGA PER CONTRIBUTI SINDACALI

1. I locatori, anche attraverso l'Organizzazione Sindacale della proprietà alla quale aderiscono, provvederanno alla trattenuta dei contributi sindacali ai conduttori mediante delega sottoscritta dai medesimi e inviate ai locatori, o alla Organizzazione dei Proprietari alla quale aderiscono, a cura degli stessi conduttori o dell'Organizzazione Sindacale degli inquilini alla quale aderiscono.
2. Le deleghe avranno validità permanente, salvo revoca che può intervenire in qualsiasi momento, e conterranno l'indicazione della Organizzazione Sindacale degli inquilini cui la proprietà, per il tramite della propria Organizzazione dei Proprietari, dovrà versare il contributo sindacale con cadenza trimestrale.

PARTE 6°

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 31

Equità fiscale

1. Le parti si danno atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti alla applicazione del presente Accordo. Esse ritengono necessario operare affinché il maggior numero di contratti di locazione, anche quelli già in essere, che prevedano pattuizioni compatibili con quanto previsto dal presente Accordo, possano essere ricondotti all'applicabilità dello stesso, anche anticipatamente alla loro scadenza naturale, al fine della fruizione delle condizioni di miglior favore previste dalla legge.
2. Le parti ritengono necessario operare al fine di evitare che tali condizioni di miglior favore, ivi comprese le agevolazioni fiscali, possano essere godute in presenza di contratti solo nominalmente e apparentemente conformi al presente Accordo , ma sostanzialmente difformi. Per tale ragione, le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazione dei Conduttori firmatarie del presente Accordo, convengono sull'opportunità di utilizzare l'apposita attestazione prevista dal D.M. 16.01.2017 (**allegato 5**), la quale verrà rilasciata congiuntamente da una Organizzazione dei Conduttori e da una Organizzazione della Proprietà Edilizia firmatarie del presente Accordo, e sarà atta a documentare alle PP.AA. la sussistenza degli elementi e delle condizioni utili ai fini dell'accertamento del rispetto di quanto previsto dal presente Accordo e, conseguentemente, della conformità allo stesso del rapporto contrattuale, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.
3. Le parti concordano di chiedere, cosi come chiedono, alle Amministrazioni Comunali interessate, di concedere tali agevolazioni esclusivamente in presenza di tale attestazione.

4. In tal senso, le parti firmatarie del presente Accordo, auspicano che le Amministrazioni Comunali interessate pongano in essere adeguate forme di controllo e di verifica, anche d'intesa e con la collaborazione delle stesse Organizzazioni.

Art. 32

Deposito

1. Il presente Accordo verrà depositato presso il Protocollo Generale del Comune di Oristano e presso il Protocollo dei seguenti Comuni limitrofi: Baratili San Pietro - Nurachi - Palmas Arborea - Siamaggiore - Simaxis - Siamanna - Solarussa – Villaurbana - Zeddiani.

2. **Fanno parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:**

All. **1**: planimetria **Area 1 - Area 2 - Area 3**

All. **2**: tabella maggiorazione canone per mobilio

All. **3**: tabella ripartizione oneri accessori

All. **4**: modello di richiesta di Negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale

All. **5**: certificazione di conformità del contratto all'Accordo Territoriale

All. **6**: costituzione Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale

All. **A**: contratto tipo art. 2 comma 3 L. 431/98

All. **B**: contratto tipo art. 5 comma 1 L. 431/98

All. **C:** contratto tipo art. 5 comma 3 L. 431/98

Ed inoltre:

DICHIARAZIONE CONGIUNTA n° 1

- Le parti firmatarie del presente Accordo, si impegnano a ricercare congiuntamente confronto con l'Amministrazione Comunale di Oristano al fine di stipulare un protocollo di intesa finalizzata alla istituzione dell'***Osservatorio Locale della condizione abitativa***" e della costituzione dell'***Agenzia per la casa***.

DICHIARAZIONE CONGIUNTA n° 2

- Le parti firmatarie del presente Accordo, si impegnano a richiedere l'inserimento nell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa dei seguenti comuni: Terralba, Bosa, Cabras, Santa Giusta, Marrubiu, Mogoro, Ghilarza, Abbasanta, Ales, Busachi, S.N. Arcidano, Uras. Si impegnano inoltre a raggiungere una intesa analoga al presente Accordo per i comuni non inseriti nell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa.

DICHIARAZIONE CONGIUNTA n° 3

- Le parti firmatarie del presente Accordo si impegnano ad individuare procedure semplici e rapide che consentano il passaggio contrattuale dal contratto stipulato in base all'art. 2 comma 1 L. 431/98, al contratto definito dal presente Accordo, ritenendo necessario il dover attrarre verso il contratto concordato tutto il mercato cosiddetto libero al fine di favorire una generale riduzione dei canoni di locazione, una contestuale riduzione della pressione fiscale per i proprietari e un ingresso delle parti in un sistema integrato di regole e di diritti contrattuali.

Oristano lì 23.10.2019

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segr. Gen. SUNIA **Claudia FRONGIA**

SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari
PROVINCIALE DI ORISTANO
Corso Umberto I, 16 - 09170 ORISTANO (OR)
Tel. 0783.302931 / Fax 0783.300682
mail: infosuniaoristano@gmail.com C.F: 90000310954

Il Segr. Gen. SICET **Giorgio VARGIU**

SICET - ORISTANO
Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Piazza Roma Pal. Sotico 1°Piano - Oristano
Tel: 0783 73945 - Fax: 0783 090224
mail: oristano@sicet.it
C.F.: 900 2121 0951

Il Pres. UNIAT **Marco FODDAI**

UNIAT
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
Via Muroni,5/C 07100 SASSARI

Il Coordinatore APPC **Antonello SOLINAS**

APPC Associazione Piccoli Proprietari Case
Sede Regionale: Via dei Fabbri, 28
09170 ORISTANO
Tel. 0783 77504[illegible] info@appcoristano.it

Il Pres. CONFABITARE **Adolfo Valentino BRUNZU**

Confabitare
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI
Sede Provinciale di Oristano
Via Tharros, 54 - 09170 ORISTANO
C.F. [illegible]

Il Pres. CONFEDILIZIA **Ivan MELLAI**

CONFEDILIZIA
PROVINCIA DI ORISTANO
Via Simeto, 22 - Tel. Fax 0783359344
Cod. Fisc.: 900 2085 095 5
MERCOLEDI' : 17.00 - 19.00
MARTEDI' - VENERDI' : 10.00 - 12.00

Il Pres. UPPI **Alberto MARGARITELLA**

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Prov.le di Oristano
Via Diaz, 52 - ORISTANO
C.F. 01170950958