

S.I.C.E.T. - U.N.I.A.T. - SUNIA

A.P.P.C.

SEGRETERIE TERRITORIALI

ORISTANO

PERVENUTO IL
10 AGO 2009
COMUNE DI ORISTANO

ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO
PER GLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA A CANONE MODERATO
NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ORISTANO

L'anno 2009 il giorno 30 del mese di Luglio, nella sede del SICET, tra le più rappresentative associazioni sindacali dei conduttori (SICET - SUNIA - UNIAT) e le associazioni della proprietà edilizia operanti nel territorio del comune di Oristano (APPC), si stipula quanto segue:

PARTE 1°

Norme generali

Art. 1

Oggetto

Il presente Accordo disciplina i contratti di locazione di immobili di proprietà del Comune di Oristano e/o dell'Agenzia Regionale Edilizia Abitativa (AREA), costruiti o recuperati con finanziamenti finalizzati all'edilizia per la locazione a canone moderato (convenzionato).

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 del Comune di Oristano così come suddiviso al successivo art. 7.

 **SICET-ORISTANO**
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
ORISTANO Piazza Roma pal. SOHCO - Tel. 0783 73945
Fax 0783 71907 - e-mail: sicet.or@tiscali.it sito: www.sicet.it



A. P. P. C.
Assoc. no Piccoli Proprietari Casa
Via Brunelleschi, 17 - Via B. Angelico, 10
Tel. 0783 771041 - Fax 0783 773297
09179 ORISTANO

Art. 3

Durata

1. L'accordo, stante l'esigenza di sperimentare i meccanismi contrattuali, ha carattere transitorio ed ha validità di ventiquattro mesi a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso il Comune di Oristano, con automatico rinnovo.
2. Alla scadenza sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche o/o integrazioni. In assenza di modifiche in accordo tra le parti, resta inteso l'automatico rinnovo del presente Accordo Territoriale.
3. Fino all'adozione di un nuovo Accordo, continuerà ad applicarsi il presente Accordo, il quale potrà in qualsiasi momento, di comune intesa tra le parti sociali firmatarie dello stesso, formare oggetto di revisione allorché intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

PARTE 2°

CONTRATTI A CANALE CONCORDATO

Art. 4

Durata del contratto

1. I contratti di locazione stipulati per quanto previsto dal presente Accordo, realizzati sulla base dei criteri in esso contenuti, non possono avere durata inferiore ai 25 anni.
2. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, lo stesso è prorogato di diritto per 7 anni.
3. Alla scadenza del periodo di proroga settennale, così come alle successive scadenze, ciascuna delle parti 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 25 anni.
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. 6

Sublocazione

1. E' fatto diniego al conduttore di sublocare o cedere anche parzialmente l'immobile.



A. P. P. C.
Associazione Piccoli Proprietari Casa
Via Brunelleschi, 17 - Via B. Angelini, 10
Tel. 0783 720041 - Fax 0783 711111
09170 C A R I S T A N O

Art. 7

Zonizzazione

1. 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 Sili, Donigala F., Massama, Nuraxinieddu, Torregrande, alle zone agricole e alle borgate, alle zone industriali, artigianali e commerciali, nonché alle aree poste oltre la ferrovia verso est., così come specificato nella planimetria di cui all'allegato "2".

Art. 8

Canone

1. In conformità alle disposizioni di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, 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;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali....);
- tipologia edilizia;
- eventuale dotazione di mobilio.



Art. 9

Fasce di oscillazione

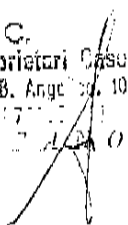
1. Il canone di locazione degli immobili da locare è determinato per l'intera zona unica, sulla base delle seguenti fasce di oscillazione comprendenti un valore minimo ed uno massimo a mq./annuo:

	Valore minimo	Valore massimo
Area 1	23,50 euro	27,00 euro
Area 2	21,50 euro	25,00 euro

**SICET-ORISTANO**
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
ORISTANO Piazza Roma pal. SOTTO - Tel. 0783 73945
Fax 0783 71907 - e.mail: sicet.or@tiscali.it sito: www.sicet.it



A. P. P. C.
Associazione Piccoli Proprietari Casa
11 Brunielichi, 17 - Via B. Ange... 10
Tel. 071172119 - Fax 071172111
00170 - C.R.I.S.T.A.L.O.



- (3) Esempio : possibilità di avere beni di prima necessità quali pane, latte ecc...
- (4) Esempio : possibilità di avere beni di seconda necessità quali poste, banche ecc...

3. Non è in facoltà delle parti contrattuali stabilire valori di canone inferiori a quelli stabiliti dal presente articolo.

4. Allo scopo di produrre adeguata documentazione fiscale probatoria, e al fine di dimostrare in ogni sede che il canone applicato corrisponde a quanto disposto dal presente Accordo, il calcolo del canone agevolato, con tutti gli elementi significativi da cui deriva, dovrà essere riportato nell'apposita scheda di cui all'allegato "6", debitamente sottoscritta dalle parti contrattuali e dalle OO.SS. di loro fiducia, scelte tra quelle firmatarie del presente Accordo, e allegata al contratto.

Art. 10

Superficie convenzionale


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

- A. l'intera superficie utile dell'unità immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile, misurata al netto di murature - perimetrali, interne, divisorie, ecc.- pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge, eventuali scale interne e tutte le aree con altezza inferiore a cm. 180), inoltre, per quanto già stabilito, si considera e si precisa, che vengono considerate per un terzo tutte le superfici con destinazione bagno, disimpegni e ripostigli e/o locali di sgombero;
- B. lo 0,50 % della superficie utile delle autorimesse singole;
- C. lo 0,35 % della superficie utile del posto macchina;
- D. lo 0,30 % della superficie utile dei balconi, terrazze, cantine e altri accessori similari;
- E. lo 0,15 % della superficie scoperta di pertinenza esclusiva dell'immobile in godimento ;
- F. lo 0,10 % della superficie condominiale ad uso comune;
- G. per le unità con superficie superiore a mq. 99 la metratura sarà ridotta del 10% e comunque non inferiore a mq. 100;
- H. per le unità con superficie superiore a mq. 119 la metratura sarà ridotta del 25% e comunque non inferiore a mq. 120;
- I. per le unità con superficie superiore a mq. 139 la metratura sarà ridotta del 30% e comunque non inferiore a mq. 140;

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.

 **SICET-ORISTANO**
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
ORISTANO Piazza Roma pal. SOTICO - Tel. 0783 73945
Fax 0783 71907 - e-mail: sicet.or@tiscali.it sito: www.sicet.it

Alcub

A. F. P. S.
Associazione Proprietari Casa
Via Brunelleschi, 17 - Via D. Angelo, 10
Tel. 0783 73945 - Fax 0783 71907
0783 73945
G R I S T A N O

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 "3". Tale aumento è cumulabile con quello delle fattispecie precedenti.

Art. 12

Aggiornamento del canone

1. 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. 13

Adeguamento del canone in caso di ristrutturazione

1. Nel caso di esecuzione sull'unità immobiliare o sull'edificio di cui è parte di importanti e 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, 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. 14

Ripartizione oneri accessori

1. In materia di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ripartizione degli oneri accessori, si applica la tabella, di cui all'allegato "4", sottoscritta dai rappresentanti delle Associazioni firmatarie del presente Accordo. In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese in quanto esistenti relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

Art. 15

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 potrà avvenire con l'ausilio delle OO.SS scelte dalle parti contrattuali tra quelle firmatarie del presente Accordo.

 **SICET-ORISTANO**
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
ORISTANO Piazza Roma pal. SOTICO - Tel. 0783 73945
Fax 0783 71907 - e.mail: sicet.or@tiscali.it sito: www.sicet.it

Art. 16



A. P. P. C.
Assoc. ne Piccoli Proprietari Casa
Via Brunelleschi, 1/ - Via B. Angiolo, 10
Tel. 0783 73945 - Fax 0783 71907
00170 - C O R I S T A N O

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. 17

Commissione di Conciliazione Stragiudiziale

1. Nel contratto tipo sarà prevista la seguente clausola: "ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale, anche in relazione al canone, la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale all'uopo istituita".

2. La Commissione di conciliazione stragiudiziale è costituita da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo, nominati sulla base dei criteri stabiliti dall'emanando Regolamento che farà parte integrante del presente Accordo.

3. In caso di variazione, in più o in meno, dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

PARTE 4°

DIRITTI SINDACALI E RAPPRESENTANZA



Art. 18

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. 19

Delega per contributi sindacali

1. I locatori, direttamente o 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 a cura degli stessi conduttori o dell'Organizzazione Sindacale degli inquilini alla quale aderiscono.

 **SICET-ORISTANO**
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
ORISTANO Piazza Roma pal. SOTICO - Tel. 0783 73945
Fax 0783 71907 - e.mail: sicet.or@tiscali.it sito: www.sicet.it



A. P. P. C.
Assoc. Proprietari Casa
Via Brunelleschi 17 - Via B. degli Uccelli, 10
Tel. 0783 73945 - Fax 0783 71907
20179 - C.R.I.S. P.A.N.O.

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 dovrà versare il contributo sindacale con cadenza trimestrale.

Art. 20

Diritto di affissione e di riunione

1. Il diritto di affissione è regolato in analogia al diritto di affissione nei posti di lavoro previsto dall'art. 25 della L. 300/70.

2. I conduttori e le OO.SS. degli inquilini alle quali aderiscono, hanno diritto di riunirsi in appositi locali messi a disposizione della proprietà ove disponibili.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 21

1. Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Oristano mediante consegna all'Ufficio Protocollo Generale.

2. Per quanto non menzionato nel presente Accordo, si fa riferimento alle norme esistenti in tema di locazioni e, più in generale, al C.C. .

Fanno parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

All. 1: planimetria Area 1;

All. 2: planimetria Area 2;

All. 3: tabella maggiorazione canone per mobilio;

All. 4: tabella ripartizione oneri accessori;

All. 5: scheda calcolo canone di locazione;

All. 6: certificazione di Applicazione dei parametri di cui all'Accordo Territoriale ;

All. 7: Costituzione di Commissione Stragiudiziale ;

All. A: contratto tipo.

Letto, firmato e sottoscritto.

Le OO.SS. degli Inquilini:

SICET in persona di: Giorgio VARGIU

UNIAT in persona di: Ciro VELA

SUNIA in persona di: Antonello GALLI

 **SICET-ORISTANO**
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
ORISTANO Piazza Roma pal. SOTICO - Tel. 0783 73945
Fax 0783 714477 - e-mail: elest.or@tiscali.it sito: www.sicet.it



A. P. P. C.
Luca Piccoli Proprietari Casa
Via Brunederchi 17 - Via B. Angio 10/10
Tel. 0783 714477
07170 07170

Le OO.SS. della Proprietà Edilizia:

APPC in persona di: Antonello SOLINAS

Allegato 3

TABELLA MAGGIORAZIONE CANONE PER MOBILIO

Mobilio (in buone condizioni)

Cucina



MAX 3.50%

Fornelli	0.5%
Forno elettrico	0.5 %
Cappa con tubo di aspirazione	0.25%
Lavello e piano di lavoro	0.25%
Sedie (unità min. = n. studi)	0.25%
Tavolo	0.25%
Scaffali e ripiani	0.2%
Mobiletti pensili e scolapiatti	0.1%
Armadietti e cassettiere	0.1%
Stoviglie	0.1%

Bagno



MAX 3.50%

Vasca o box doccia	1.5%
Scaldabagno	1.0%

Elettrodomestici



Frigorifero	1.0%
Stufa elettrica o a gas	1.0%
Lavastoviglie	0.5%
Lavatrice	0.5%
Congelatore	0.5%



SICET-ORISTANO
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
ORISTANO Piazza Roma pal. SOPICO - Tel. 0783 73945
Fax 0783 71907 - e-mail: sicet.oristano@tiscali.it sito: www.sicet.it

A. P. P. C.
Associazione Piccoli Proprietari Casa
Via Brunelleschi 17 - Via B. Angelico, 10
Tel. 0783 73945 - 73946
09170 C.R.I.E.P.A.P.O.

	Televisore	0.5%
<hr/>		
MAX 4.50%		
Telefono		
<input type="checkbox"/>	Appar. con allaccio linea	1.0%
<input type="checkbox"/>	Contascatti	0.5%
<hr/>		
MAX 2.50%		

Camera	(mobili in ottime condizioni)	
<input type="checkbox"/>	Letto	1.0%
<input type="checkbox"/>	Tavolo per studio	1.0%
<input type="checkbox"/>	Doppi vetri o finestre	1.0%
<input type="checkbox"/>	Armadio guardaroba	0.5%
<input type="checkbox"/>	Materasso e cuscino	0.5%
<input type="checkbox"/>	N. 2 sedie	0.25%
<input type="checkbox"/>	Tende	0.25%
<input type="checkbox"/>	Comò a cassetiera	0.2%
<input type="checkbox"/>	Comodino con cassetti	0.1%
<input type="checkbox"/>	Lampada da studio	0.1%
<input type="checkbox"/>	Scaffali	0.1%
<hr/>		
MAX 6.00%		

(MAX 20.00%)



SICET-ORISTANO

SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
ORISTANO Piazza Roma pal. SOTICO - Tel. 0783 73945
Fax 0783 71907 - e-mail: sicet.or@tiscali.it sito: www.sicet.it

Alleg.

A. P. P. C.
Assoc. Piccoli Proprietari Case
Bruneleschi 17 - Via B. Ange. 10
Tel. 0783 71907 - Fax 0783 71907
09170 - C.R. 10/2/2010

Allegato 7

S.I.C.E.T. - U.N.I.A.T. – S.U.N.I.A.


A.P.P.C.

SEGRETERIE PROVINCIALI ORISTANO

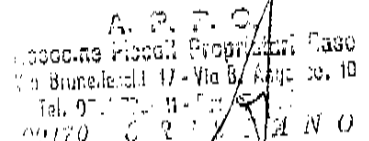
ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO PER IL COMUNE DI ORISTANO
Costituzione Commissione di Conciliazione Stragiudiziale

Oristano l'anno 2009 il giorno _ del mese di Luglio, presso il SICET, tra le associazioni sindacali dei conduttori più rappresentative (SICET – SUNIA – UNIAT) e le associazioni della proprietà edilizia (APPC), operanti nel territorio del Comune di Oristano, si stipula quanto segue:

1. Nel contratto tipo per locazione ad uso abitativo ci si riferisce per comparazione all'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n° 431, e dell'art. 1, comma 8 del D.M. LL.PP. 5 Marzo 1999 e D.M. del 30.12.2002, sarà prevista la seguente clausola: "Ciascuna parte potrà adire, 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, come previsto dall'art. ___ dell'Accordo territoriale del _____".
2. La commissione di conciliazione è costituita da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale, sulla base delle designazioni effettuate rispettivamente dal locatore e dal conduttore. La stessa, ove i due componenti come in precedenza indicati lo ritengano necessario, potrà essere integrata da un terzo componente, che svolgerà funzioni di presidente. Qualora la controversia attenga alla interpretazione del presente Accordo, la commissione dovrà essere costituita da un componente per ognuna delle organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso.
3. In caso di incremento o diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del presente Accordo territoriale, la parte interessata potrà adire la commissione stragiudiziale di conciliazione, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.
4. Le parti firmatarie del presente Accordo territoriale si riservano la facoltà di prevedere ulteriori diversi organismi per la definizione delle controversie nelle materie previste dall'Accordo stesso.

**SICET-ORISTANO**
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
ORISTANO Piazza Roma pal. SOTICO - Tel. 0783 73945
Fax 0783 71907 • e-mail: sicet.oristano@tin.it




A. P. P. C.
Associazione Proprietari Casa
Via Brunelleschi 17 - Via B. Asse 30, 10
Tel. 0783 73945 - Fax 0783 71907
00170 C.R.I. A.N.O.

5. I valori di cui agli articoli ____ e ____ saranno incrementati, in caso di mancato impegno dei Comuni interessati al rimborso ICI fino ad un massimo di €. _____ annue da determinarsi con separato Accordo, di un importo corrispondente al beneficio fiscale non erogato. L'incremento deve essere accertato da parte della commissione prevista dal presente articolo, la quale si dovrà pronunciare entro 90 giorni. Tali previsioni saranno inserite nel contratto tipo di cui all'art. ____.

Oristano li ____/07/2009

Le OO.SS. degli Inquilini:

SICET in persona di: Giorgio VARGIU

UNIAT in persona di: Ciro VELA

SUNIA in persona di: Antonello GALLI

 **SICET-ORISTANO**
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
ORISTANO Piazza Roma pal. SOTICO - Tel. 0783 73046
Fax 0783 71807 - e.mail: sicet.or@tiscali.it sito: www.sicet.it

Le OO.SS. della Proprietà Edilizia:

APPC in persona di: Antonello SOLINAS
Assessore Proprietà Edilizia Gasco
Via Brunelleschi, 17 - Via B. Angelo, 10
Tel. 0783 73046 - Fax 0783 71807
09170 - ORISTANO

