

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI ROSARNO (RC)

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431,
del D.M 16 gennaio 2017

TRA

• **CONFEDILIZIA REGGIO CALABRIA** – Associazione della Proprietà Edilizia della
Provincia di Reggio Calabria, rappresentata da CARMEN RUSSO CALVERA

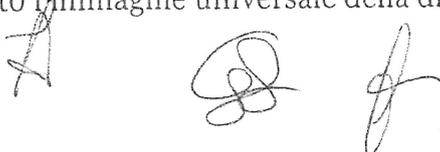
E

• **SUNIA CALABRIA**, rappresentata da FRANCESCO ALI (COC CALABRIA)

• **SICET REGGIO CALABRIA**, rappresentato da GIUSY SACCA'

PREMESSO

- che in data 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, in attuazione dall'art. 4, comma 2, della richiamata legge 9 dicembre 1998, n. 431, il quale ha recepito i contenuti della convenzione nazionale sottoscritta dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, maggiormente rappresentative a livello nazionale, relativa alla disciplina dei nuovi accordi territoriali per i contratti concordati di locazione abitative agevolate;
- che in Italia, oltre 1 milione e 800 mila famiglie vivono in condizioni di povertà assoluta e più di 3 milioni sono in una situazione di povertà relativa;
- che particolarmente critica è la condizione di chi vive in affitto: circa 850 mila famiglie povere in affitto rappresentano quasi la metà di tutte le famiglie povere, con condizioni maggiormente critiche nel Mezzogiorno;
- che l'accesso alla casa, come risposta ad un bisogno primario, costituisce un punto di riferimento di un complesso sistema di garanzie costituzionali, e si specifica quale componente essenziale di una serie di valori strettamente legati al pieno sviluppo della persona umana tutelato dalla Costituzione. Tali valori sono la famiglia, la scuola, la salute e il lavoro, nessuno di questi sarebbe pensabile se mancasse il presupposto di una casa in cui vivere;
- che per la giurisprudenza, con le sentenze della Corte Costituzionale numero 49 del 1987, numero 217 e numero 404 del 1988, è stata proclamata l'esistenza di un «dovere collettivo di impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione». E che per la Corte tale dovere da un lato, «connota la forma costituzionale di Stato sociale», dall'altro lato, «riconosce un diritto sociale all'abitazione collocabile fra i diritti inviolabili dell'uomo di cui all'art. 2 della Costituzione»;
- che, per queste ragioni, tra i «compiti cui lo Stato non può abdicare in nessun caso», al fine di «creare le condizioni minime di uno Stato sociale», rientra quello di «concorrere a garantire al maggior numero di cittadini possibile un fondamentale diritto sociale, quale quello all'abitazione», così contribuendo «a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana»;



- che, pertanto, occorre incrementare l'offerta abitativa in affitto, con canoni commisurati ai redditi delle famiglie;
- che Sunia-Cgil, Sicut-Cisl, e Confedilizia intendono rilanciare le politiche abitative territoriali utilizzando i fondi esistenti e le politiche di agevolazioni fiscali già esistenti che possono consentire un incremento dell'offerta residenziale a costi sostenibili, misure fiscali in grado di calmierare il mercato privato degli affitti attraverso la riduzione dei canoni;
- che la povertà, nel corso degli anni della crisi, si è ampliata per tutti, ma ovviamente è percentualmente più alta fra i migranti regolari che fra gli italiani;
- che la popolazione immigrata è presente in modo disomogeneo sul territorio nazionale e tende a concentrarsi nelle aree urbane e metropolitane a più forte densità. Spesso nelle zone più svantaggiate di queste aree, le stesse che registrano maggiori tassi di disoccupazione e di disagio sociale;
- che, in questo contesto, i migranti sono persone costrette ad una vita durissima, che spesso lavorano in nero, sfruttate da "schiavisti" che lucrano sulla loro attività, senza alcun beneficio per lo Stato, ampliando invece quell'area a rischio di illegalità che la condizione di clandestino provoca. Sotto inquadramento, sovra qualificazione, alta precarietà e lavoro nero sono tutti fenomeni che incidono sul parametro che più di altri influisce sul contributo fiscale netto: l'occupazione;
- che è necessario costruire una risposta sociale che metta tutti, chi è nato e chi è immigrato in Italia, nelle condizioni di difendere i propri diritti e di conquistarne di nuovi, soprattutto in relazione ad una crescita complessiva del Paese;
- che, nel territori di Rosarno, Gioia Tauro e San Ferdinando (dove esiste una vera e propria emergenza in tal senso come emerso anche dalle recenti inchieste giudiziarie) tali politiche potranno essere utili anche per rafforzare l'accoglienza e consentire l'integrazione dei migranti;
- che preso atto di quanto sopra, le organizzazioni sindacali comparenti hanno chiesto al Comune di Rosarno (RC) la loro convocazione per procedere al perfezionamento del nuovo accordo territoriale per il medesimo Comune;
- che a seguito della richiesta di cui sopra, il Comune di Rosarno (RC) ha disposto detta convocazione per il giorno _____;
- che detta convocazione non è stata disposta e, pertanto, le OO.SS. hanno proceduto alla loro autoconvocazione, ai sensi dell'art. 2 della l.n. 431/1998 e dell'art. 1, commi 1 e 2, del richiamato D.M. 16 gennaio 2017, presso la sede, ove sono poi tutti comparse;
- che tutte le parti comparenti nella predetta sede hanno proceduto alla elaborazione dell'Accordo territoriale per il Comune di Rosarno (RC);

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Aree e zone

Il territorio del Comune di Rosarno (RC), tenuto presente quanto disposto dall'art. 1,

comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato A (Aree comunali e fasce di canone).

I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade. Qualora in sede di stipula dei contratti di locazione, nella relativa attestazione di rispondenza e per qualsiasi altra esigenza, dovessero insorgere dubbi o incertezze sull'esatta collocazione delle unità immobiliare nell'ambito delle aree o delle zone riportate nel predetto allegato, una delle parti o entrambe congiuntamente potranno richiedere l'intervento chiarificatore di una associazione dei proprietari e di una associazione dei conduttori, le quali potranno integrare o chiarire le previsioni di cui al medesimo allegato avvalendosi della zonizzazione predisposta dal Comune di Rosarno (RC) oppure del servizio di navigazione territoriale GEOPOI, il software di visualizzazione cartografica sviluppato in collaborazione con SoGeI e a disposizione dell'Agenzia delle Entrate. Della decisione adottata dovrà essere fatta menzione nel contratto di locazione.

ART. 3

Fasce di oscillazione

Per le aree omogenee, come individuate ai sensi dell'articolo precedente, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da richiamato allegato A (Aree comunali e fasce di canone).

ART. 4

Canone mensile delle unità immobiliari

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Aree comunali e fasce di canone), tenendo conto delle previsioni dell'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone).

Nel caso di locazione parziale o frazionata di una unità immobiliare, il canone sarà determinato tenendo conto della superficie, espressa in metri quadrati, effettivamente locata, nonché della superficie proporzionale a quella concessa in locazione, relativa alle parti comuni e ai servizi.

ART. 5

Elementi oggettivi e criteri di determinazione del canone

Nella determinazione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Aree comunali e fasce di canone), le parti contraenti, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) nonché della superficie di calpestio utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C (Calcolo della superficie per la determinazione del canone).

ART. 6

Grandi proprietà, accordi integrativi



Ai sensi dell'art. 1, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, si stabilisce che per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari si intendono quelli caratterizzati dall'attribuzione in capo a un medesimo soggetto di almeno cinque unità immobiliari destinate ad uso abitativo nel territorio del Comune di Rosarno (RC).

La disposizione si applica anche ai contratti stipulati con compagnie assicurative, enti privatizzati, enti previdenziali, Comune di Rosarno (RC) ovvero come individuati nell'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3, e 4, e agli allegati A), B), e C) del presente Accordo Territoriale, verrà determinato, d'intesa tra le parti sottoscrittrici, da apposito accordo integrativo.

ART. 7

Contratti per esigenze transitorie

Per i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 è possibile stipulare il contratto tipo solo in presenza di comprovati motivi di transitorietà posti a base dello stesso e allegati al contratto.

Per i contratti di cui al presente articolo vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari

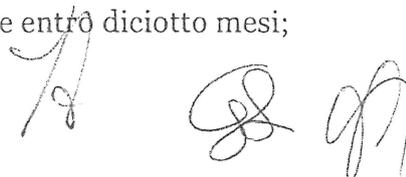
quando il proprietario ha una delle seguenti esigenze:

- adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro all'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione ad abitazione propria 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;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- trasferimento temporaneo dalla/della sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;



- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;
- matrimonio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi precedenti, o difficilmente documentabili, saranno assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, le quali attesteranno il supporto fornito dandone atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando l'allegato tipo di contratto e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Per i contratti di locazione di natura transitoria si applica il canone calcolato come previsto nel presente accordo.

ART. 8

Canoni per alloggi sociali

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2, comma 3, del decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, pure con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

Nella definizione dei canoni si applicano le modalità di calcolo previste dal presente accordo.

ART. 9

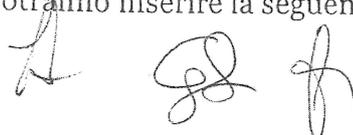
Oneri accessori

Per i contratti regolati dal presente accordo e dagli accordi integrativi è applicata la tabella degli oneri accessori allegato D (Tabella oneri accessori) al presente atto. Essa si applica anche ai rapporti richiamati nel precedente articolo 9.

ART. 10

Clausola per opzione cedolare secca

Nei contratti di cui al presente accordo, per i quali il locatore dichiara di volersi avvalere di un regime fiscale di maggior favore, le parti potranno inserire la seguente



pattuizione:

«(Cedolare Secca). Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.lgs. n. 23 del 14/03/2011 e successive modificazioni e integrazioni denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposte di registro e di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza dello stesso, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT».

ART. 11

Attestazione di rispondenza

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E (Attestazione di rispondenza ex D.M. 16/1/2017) al presente accordo ovvero con la procedura prevista dal Regolamento allegato E) al richiamato D.M. 16 gennaio 2017. Ai fini dell'applicazione del presente accordo territoriale, del perfezionamento dei contratti di locazione e del rilascio dell'attestazione di rispondenza è confermata l'inderogabilità dei tipi di contratto di cui agli allegati A, B, e C del D.M. 16 gennaio 2017.

ART. 12

Commissione di negoziazione

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. più volte sopra citato. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato F (Modello di richiesta) al presente accordo.

ART. 13

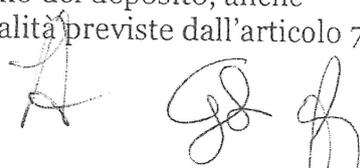
Accordo territoriale, allegati e deposito

Il presente accordo, con gli allegati di cui alle lettere A, B, C, D, E, e F che costituiscono parte integrale e sostanziale dello stesso, è depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017. Dello stesso formano altresì parte integrante e sostanziali i tipi di contratto allegati al D.M. 16 gennaio 2017 (allegati A, B e C del medesimo D.M.), che le parti contraenti sono tenute ad utilizzare e non possono modificare se non nei limiti consentiti dalla legge.

ART. 14

Durata, aggiornamento e rinnovo dell'accordo

Il presente accordo ha durata di anni tre a decorrere dal giorno del deposito, anche tramite PEC, presso il Comune di Rosarno (RC), con le modalità previste dall'articolo 7,



comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di Rosarno di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione, inviando una nota per detta convocazione a tutte le altre parti firmatarie del presente accordo almeno dieci giorni prima della data fissata.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria del medesimo accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune di Rosarno (RC) la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del predetto Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Si precisa, comunque, che nessuna modifica, integrazione o abrogazione di cui ai commi precedenti, prima della naturale scadenza dell'accordo, potrà essere discussa senza la necessaria convocazione e il concorso di tutte le organizzazioni che sottoscrivono il presente accordo e dovranno essere approvate con decisione unanime delle stesse.

Il presente accordo potrà inoltre formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora siano modificate le normative fiscali previste o qualora l'amministrazione comunale dovesse deliberare l'applicazione di aliquote fiscali diverse da quelle previste per i locatari che intendano affittare gli alloggi di proprietà.

Al presente accordo potranno successivamente aderire organizzazioni sindacali in possesso dei requisiti di legge.

L'adesione deve essere comunque richiesta per iscritto alle organizzazioni firmatarie del presente accordo e dalle stesse approvata all'unanimità.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

In sede sindacale in REGGIO CAL., il 09/09/2020

CONFEDILIZIA PROVINCIALE REGGIO CALABRIA Antonio Lupo Celso

SUNIA CALABRIA Franco Alu

SICET REGGIO CALABRIA Giuseppe Deas

Il presente Accordo è depositato presso il Comune di Rosarno (RC) il 03/12/2020

A JD fn