



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

DELIBERAZIONE N. 98/2004

DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Accordo territoriale affitti calmierati per il territorio del Comune di Quattro Castella.

L'anno duemilaquattro, il giorno 21 del mese di Settembre in Quattro Castella e nel Palazzo del Comune, si è riunita la Giunta Comunale.

Presidente: Beggi Cesare

Assiste in qualità di Segretario Dott.ssa Michela Schiena

Alle ore 20.30 il Presidente, riconosciuta la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

Al momento della votazione sull'argomento in oggetto viene accertata come dal seguente prospetto la presenza in aula dei Assessori:

GENERALITA' DEGLI ASSESSORI		FUNZIONE	
Beggi Cesare	P	Sindaco	
Olmi Alberto	P	Vice Sindaco	
Azzimondi Vittorio	P	Assessore	
Campani Daniela	P	Assessore	
De Medici Lorenzo	P	Assessore	
Ferrarini Fiorella	P	Assessore	
Pergreffi Gianni	P	Assessore	
Tagliavini Andrea	P	Assessore	
Assessori Presenti N.	8	Assessori Assenti N.	0

OGGETTO: Accordo territoriale affitti calmierati per il territorio del Comune di Quattro Castella.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- la Legge 431/98 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo";
- il Decreto Interministeriale 30.12.2002 "Criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge;

CONSIDERATO che:

- I provvedimenti di cui sopra costituiscono linee di indirizzo ed operative in relazione alle politiche abitative;
- Il Comune di Quattro Castella ha ritenuto di provvedere in merito, promuovendo l'accordo territoriale per gli affitti calmierati;

VISTE

- le linee di indirizzo della Giunta Comunale all'Assessorato Solidarietà Sociale e all'Area Servizi alla Persona, relative alle Politiche Abitative del Comune di Quattro Castella, approvate con Deliberazione n. 133/2003;

RITENUTO di promuovere l'accordo territoriale affitti calmierati per il Comune di Quattro Castella, rientrante tra le priorità previste di cui al precedente capoverso, allegato alla presente deliberazione, a costituirne parte integrante;

DI dare atto:

- che in contenuto dell'accordo oggetto della presente deliberazione, è stato concertato con le Associazioni Sindacali di Categoria in data 29/07/2004;
- che le Associazioni di cui sopra verranno convocate, successivamente all'approvazione della presente Deliberazione, per la firma e gli atti conseguenti;

VISTO:

- il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL., D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore competente, in ordine alla regolarità tecnica;

AD unanimità di voti espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1. di promuovere l'accordo territoriale affitti calmierati per il Comune di Quattro Castella, rientrante tra le priorità previste relativamente alle Politiche Abitative, allegato alla presente deliberazione, a costituirne parte integrante;
2. di convocare, successivamente all'approvazione della presente Deliberazione, per la firma e gli atti conseguenti, le Associazioni Sindacali di categoria;
3. di dichiarare il presente atto, all'unanimità, immediatamente esecutivo.

ACCORDO TERRITORIALE
COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

In attuazione della legge n.431 del 09.12.1998 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 30.12.2002

Quattro Castella, li

Fra le seguenti organizzazioni di categoria delle proprietà edilizie e dei conduttori:

- Associazione della Proprietà Edilizia – A.P.E., aderente alla Confedilizia**
in persona del Presidente Avv.Prof.Giovanni Bertolani
- Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari – A.S.P.P.I.**
in persona del Segretario Geom.Alessandro Ferrari
- Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari – S.U.N.I.A.**
nella persona del Segretario Sig.Lino Foroni
- Sindacato Italiano Casa e Territorio – S.I.C.E.T.**
nella persona del Segretario Sig.ra Paola Zanni
- Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio – U.N.I.A.T.**
nella persona del Segretario Sig.Giorgio Ferrari

In attuazione della Legge 431 del 09.12.1998 e del Decreto Ministeriale del 30.12.2002

SI DEFINISCE

Il presente accordo territoriale come segue:

1. Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Quattro Castella.
2. I contratti di locazione, a cui il presente accordo si riferisce, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto allegati al D.M. del 30.12.2002, e precisamente:
per i contratti di cui al comma 3 art.2 L.431/98, il tipo di contratto "all.A" al citato D.M.;
per i contratti di cui al comma 1 art.5 L.431/98 (di natura transitoria) il tipo di contratto "all.B" al citato D.M. e
per i contratti di cui al comma 2 art.5 L.431/98 (studenti universitari) il tipo di contratto "all.C" al citato D.M.
3. Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione, per insiemi di aree omogenee (zone) sono individuate e definite nell'allegato "A" (cartografia e descrizione). La superficie utile dell'unità immobiliare è quella definita dai criteri generali di cui all'allegato C del D.P.R. n.138 del 23.03.1998 con esclusivo riferimento a quello dei vani principali abitativi, valutando quindi gli accessori (ad eccezioni dell'autorimessa e/o posto auto sotto disciplinati) solo per l'orientamento dell'unità immobiliare nella relativa fascia di oscillazione. La superficie dell'autorimessa e/o posto auto, coperto o scoperto, viene sommata alla superficie dell'abitazione secondo le seguenti percentuali:
 - Autorimessa privata 75 %
 - Posto auto coperto in uso esclusivo 50 %
 - Posto auto scoperto ad uso esclusivo 25 %
4. Le parti potranno definire il canone effettivo purché compreso entro il valore minimo e il valore massimo delle relative sub – fasce previste per la zona di competenza, come definite al precedente punto 3 e relativi allegati, tenendo conto dei parametri oggettivi di seguito indicati.

Parametri oggettivi:

- Impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato)
- Impianto fisso di condizionamento d'aria
- Ascensore
- Autorimessa o box auto

- Cantine o soffitte
- Data di ultimazione dei lavori di costruzione \ di ristrutturazione \ di risanamento conservativo inferiore a 10 anni
- Doppi servizi
- Area scoperta privata e/o condominiale almeno in parte attrezzata a verde
- Terrazzo e/o balcone

Nonché dei seguenti criteri valutativi così come definiti al comma 4 art.1 del D.M. 30.12.2002

- Tipologia dell'alloggio
- Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile
- Pertinenze alloggio (posto auto, box, cantina)
- Presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.)
- Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.)
- Eventuale dotazione di mobilio

Le abitazioni che hanno fino a tre dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima. Le abitazioni con quattro dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media. Le abitazioni con almeno sei dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima. La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è pertanto la seguente:

SUBFASCE	PARAMETRI OGGETTIVI
Minima	3
Media	4
Massima	6

Le parti contrattuali, utilizzando i parametri oggettivi, individuano la sub-fascia di appartenenza dell'abitazione da locare e, tenendo conto dei criteri valutativi, definiscono il canone effettivo, compreso tra i livelli minimo e massimo corrispondenti.

Gli immobili arredati in ogni loro vano abitabile potranno avere un incremento del canone di locazione nella misura massima del 20 %. Qualora uno o più anni risultino privi degli arredi, la maggiorazione massima applicabile sarà del 15 % fermo restando l'obbligo di arredo per cucina e una camera da letto.

In merito a quanto stabilito dall'art. 1 comma 9 del D.M. del 30.12.2002 la parti potranno contrattualmente prevedere l'aggiornamento annuale del canone di locazione nella misura del 75 % della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

A garanzia di tutti i patti contrattuali le parti potranno convenire, in sostituzione del deposito cauzionale, il rilascio, da parte del conduttore, di fideiussione bancaria o assicurativa di importo comunque non superiore a tre mensilità. Nella definizione del canone le parti potranno avvalersi dell'assistenza delle rispettive organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.

I contratti di locazione ad uso abitativo, di cui all'art.2 c.3 della legge 431/98 e art.1 del D.M. 30.12.2002 hanno durata non inferiore ad anni tre. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato "A" relative alle zone ove è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento pari:

- al 3 % per i contratti di 4 anni
- al 5 % per i contratti di 5 anni
- all'8 % per i contratti di 6 o + anni

a valere per l'intera durata contrattuale.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati con la loro assistenza, si prevista e concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento con preavviso, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata, di almeno 6 mesi.

6. I contratti ad uso abitativo di natura transitoria di cui all'art.5 c.1 legge 431/98 e art.2 del D.M. 30.12.2002 hanno durata non inferiore a mesi 1 e non superiore a mesi 18. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori di seguito individuate:

Esigenze di natura transitoria dei conduttori:

- a) lavoro a tempo determinato, (fuori dal comune di residenza),
- b) trasferimento temporaneo della sede di lavoro, (fuori dal comune di residenza),
- c) motivi di cura per salute personale, (fuori dal comune di residenza),
- d) esigenza di assistere, in comune diverso da quello di residenza, un familiare malato grave, o portatore di handicap fisico o psichico, o comunque non autosufficiente,
- e) corsi di studio, professionali, d'aggiornamento, perfezionamento, diversi dalla fattispecie di cui al comma 2 dell'art.5 legge 431/98 e art.3 D.M. 30.12.02, (fuori dal comune di residenza),
- f) di natura abitativa, diverso dalla necessità primaria, escluso l'uso vacanze (di cui art. 1 comma 1 lettera C legge 431/98) e diverso dalle fattispecie sopra indicate,
- g) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto,
- h) esigenza del conduttore, dipendente da una oggettiva situazione di disagio, di natura transitoria e documentabile, che può dar titolo alla presentazione della domanda di partecipazione al bando di assegnazione provvisoria di alloggi di proprietà del Comune di Quattro Castella, secondo i criteri e le modalità previste dal Regolamento Comunale vigente in materia di gestione degli alloggi stessi e destinati per le suddette situazioni.

Esigenze di natura straordinaria dei locatari:

- i) esigenza del locatore (persona fisica o giuridica) di destinare l'immobile da locare, a sé oppure ad un familiare o ad un parente fino al II° grado
- j) trasferimento temporaneo della sede di lavoro (fuori dal comune di residenza)
- k) interventi di manutenzione straordinaria, di recupero e restauro conservativo nell'abitazione, che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio e per i quali è stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A. (Denuncia Inizio Attività Edilizia)
- l) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero, nell'edificio, che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio e per i quali è stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A. (Denuncia Inizio Attività Edilizia)
- m) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto
- n) esigenza del locatore di perseguire la finalità pubblica di agevolare i nuclei familiari, che si trovano in particolari condizioni di disagio sociale, economico ed abitativo consentendo l'accesso, tramite bando pubblico per l'assegnazione in locazione, agli alloggi di proprietà del Comune di Quattro Castella, secondo i criteri e le modalità previste dal Regolamento comunale vigente in materia di gestione degli alloggi stessi e destinati per le suddette finalità

Questi contratti devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore (da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto) i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto (art.2 comma 4 del D.M. 30.12.2002). Le parti potranno definire in canone effettivo dei contratti di locazione di natura transitoria, purché compreso entro i valori minimo e massimo delle relative sub-fasce previsti per la zona di competenza, come definiti ai precedenti punti 3 e 4 e potranno avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.

7. I contratti di locazione per studenti universitari di cui all'art.5 comma 2 della Legge 431/98 e art.3 del D.M. del 30.12.2002 hanno durata non inferiore a mesi 6 e non superiore a mesi 36. Tali contratti possono essere stipulati qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento, ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza. I contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio. Le parti contraenti, potranno determinare il canone effettivo dei contratti di locazione per studenti universitari, purché compreso entro i valori minimo e massimo delle relative sub-fasce previsti per la zona di competenza, come definiti ai precedenti punti 3 e 4, con la eccezione seguente. Qualora la durata del contratto non sia superiore a mesi nove i canoni mensili come sopra determinati potranno essere aumentati nella misura massima del 15 %. Le parti potranno avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.
8. In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano ed accolgono quanto previsto nell'allegato "G" del D.M. 30/12/2002.
9. Locatari e conduttori potranno avvalersi della assistenza delle rispettive Organizzazioni di categoria firmatarie per una concreta e corretta applicazione del presente accordo territoriale.
10. Per i contratti di cui al presente accordo territoriale, le parti contraenti, all'atto della stipula del contratto, potranno concordare altre pattuizioni a fronte di particolari condizioni, purché non in contrasto con le norme della legge 431/98, del D.M.30.12.2002 e del presente accordo.
11. Il presente accordo territoriale ha validità dalla sua sottoscrizione e sarà depositato presso il Comune di Quattro Castella. Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:
- Il Comune delibere nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
 - Siano modificate le normative fiscali previste dagli art.8 e 10 della legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
 - Siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
 - L'unanimità delle organizzazioni di categoria stipulanti (S.U.N.I.A.-S.I.C.E.T.-U.N.I.A.T.-A.P.E.-A.S.P.P.I.) lo ritengano comunque necessario o opportuno prescindendo dall'adesione prestata da altre Organizzazioni.

Le organizzazioni di categoria firmatarie si impegnano a riconvocarsi annualmente per una verifica sull'applicabilità del presente accordo.

Per le organizzazioni di categoria della proprietà
A.P.E.

A.S.P.P.I.

Per le organizzazioni di categoria degli inquilini
S.I.C.E.T. S.U.N.I.A.

U.N.I.A.T.

Per adesione con espresso ed irrevocabile riconoscimento della facoltà di cui al punto 11.

All. "A" all'accordo territoriale per il Comune di Quattro Castella ai sensi del comma 3 dell'art.2 della Legge 431/98.

Mappa delle zone omogenee

Sono definite nel presente accordo per il Comune di Quattro Castella, tra le Organizzazioni Sindacali, in applicazione della Legge 431/98 e del DM 30.12.2002. In considerazione dell'omogeneità del territorio cittadino e comunale, si individuano tre zone omogenee quivi specificate, e meglio individuate nelle cartografie allegate così definite:

1. ZONA 1: Centro Edificato delle frazioni di Puianello e Montecavolo, area individuata nella planimetria dal colore giallo;
2. ZONA 2: Centro Edificato di Quattro Castella, e frazioni di Salvarano, Orologia e Roncolo, area identificata nella planimetria dal colore verde.
3. ZONA 3: Zona agricola e parte restante del territorio comunale

Fascia d'oscillazione dei canoni di locazione

Sono definite, nel presente accordo in applicazione della Legge 431/98 e del D.M.30.12.2002. Nel definire i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti al Comune di Quattro Castella, si è tenuto conto delle condizioni logistiche, urbanistiche e dell'edilizia abitativa.

1. Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, si prendono a riferimento le abitazioni, suddividendole in quattro tipologie dimensionali come segue:
 - Abitazioni fino a 50 mq.
 - Abitazioni da 51 a 75 mq.
 - Abitazioni da 76 a 100 mq.
 - Abitazioni oltre 100 mq.
2. La suddivisione di cui al punto 1 è frutto di una oggettiva valutazione rilevata da una attenta disamina delle richieste e delle offerte del mercato immobiliare.
3. Per ogni tipologia dimensionale si sono inoltre determinate tre sub-fasce d'oscillazione del canone: minima, media e massima. Le sub-fasce di oscillazione sono state determinate tenendo conto dei parametri oggettivi di cui al punto 4 dell'accordo territoriale del Comune di Quattro Castella.
4. Le parti contraenti nella determinazione del canone effettivo, entro i valori minimo e massimo della relativa sub-fascia, anche con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, firmatarie del presente accordo, all'atto della stipula del contratto di locazione terranno conto degli elementi abitativi in base a quanto sopra specificato al punto 3 nonché al punto 4 dell'accordo territoriale per il Comune di Quattro Castella.
5. La tabella seguente riporta i minimi ed i massimi di oscillazione, delle fasce e sub-fasce, divise per le zone e tipologie dimensionali.

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

TARIFE €MQ. COMMERCIALE \ MESE

SUPERFICIE	SUB-FASCIA MINIMA	SUB-FASCIA MEDIA	SUB-FASCIA MASSIMA
-------------------	------------------------------	-----------------------------	-------------------------------

ZONA 1: CENTRO EDIFICATO DELLE FRAZIONI DI PUIANELLO E MONTECAVOLO

Fino a 50 mq.	3.80-5.30	5.20-6.90	6.50-8.20
Da 51 a 75 mq.	3.40-4.90	4.60-6.30	6.00-7.60
Da 76 a 100 mq.	3.20-4.60	4.40-5.90	5.50-7.00
Oltre 100 mq.	2.80-4.20	4.00-5.20	4.80-6.50

ZONA 2: CENTRO EDIFICATO DI QUATTRO CASTELLA, FRAZIONI DI SALVARANO, OROLOGIA E RONCOLO

Fino a 50 mq.	3.40-4.60	4.50-5.60	5.40-6.50
Da 51 a 75 mq.	3.20-4.40	4.30-5.30	5.10-6.20
Da 76 a 100 mq.	3.00-4.10	4.00-5.00	4.60-5.70
Oltre 100 mq.	2.80-3.90	3.80-4.70	4.40-5.40

ZONA 3: ZONA AGRICOLA E LA RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Fino a 50 mq.	2.60-3.70	3.40-4.50	4.30-5.20
Da 51 a 75 mq.	2.50-3.60	3.20-4.30	4.10-4.90
Da 76 a 100 mq.	2.30-3.20	3.10-4.00	3.80-4.50
Oltre 100 mq.	2.20-3.10	2.90-3.80	3.50-4.20



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

PROPOSTA DI DELIBERA

AREA SERVIZI ALLA PERSONA

GC N. 98 DEL 21.09.2004

Oggetto: Accordo territoriale affitti calmierati per il territorio del Comune di Quattro Castella.

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA (Art. 49 D.Lgs. 267/2000)	PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 D.Lgs. 267/2000)
Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica Quattro Castella, li 20/09/04 IL RESPONSABILE DEL SETTORE F.to (Dott.ssa Cirlini Federica)	Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile Quattro Castella, li IL RESPONSABILE DEL SETTORE



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ed è divenuta esecutiva in data 21/09/04 ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000

Quattro Castella, li 21/09/04

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to (Dott.ssa Michela Schiena)

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO
AI SENSI DELL'ART. 4 D.Lgs. 30 aprile 1992, N° 285 "NUOVO CODICE DELLA STRADA"
e successive modificazioni ed integrazioni

SCALA
1:10.000

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA GENTILE COMUNALE N° 9 DEL 29 GENNAIO 2004



