



SUNIA CALABRIA sede di Crotona
88900 CROTONE - Via Pantusa

AL Comune di Crotona

SEDE

Con la Presente vi trasmettiamo copia dell'integrazione apportata all'accordo territoriale siglato dalle organizzazioni dei Proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentativi del Comune di Crotona, in data 24 maggio 2018, la data in cui è stata firmata detta integrazione è il 6 agosto u.s., alla quale hanno partecipato la Confedilizia Crotona, la Federproprietà Crotona, l'ASPPI Catanzaro Crotona Iamezia, il SUNIA Calabria, il SICET Crotona, l'UNIAT Crotona, l'ANIA Calabria, nelle persone dei rispettivi responsabili territoriali, facendo seguito alla richiesta di convocazione inviata a mezzo Pec al Comune di Crotona del 26 aprile c.a.

Distinti saluti,

Il Responsabile

Comune di Crotona
N 0048777/1 del 20/08/2019 - 10:43



Le sottoscritte organizzazioni:

- CONFEDILIZIA Crotone, rappresentata dal Presidente dott. Antonio D'Ettoris;
- Federproprietà Crotone, rappresentata dal Presidente Avv. Luigi Macrillò;
- ASPPI Catanzaro-Crotone-Lamezia, rappresentata dall'Avv.Dario Fabiano su delega del Presidente nazionale On.le Alfredo Zagatti;

E

- SUNIA Calabria, rappresentata dal Segretario Generale Dott.ssa Cosima Pacifici e dal Responsabile territoriale di Crotone dott. Francesco Carrabetta;
- SICET Crotone, rappresentata dal Segretario generale Domenico Perziano;
- UNIAT Crotone, rappresentata dal Presidente Alberto Morandi;
- ANIA Calabria rappresentata dall'Avv.Giuseppe Cavaliere su delega responsabile regionale, Emanuele Cannistrà

Vista la richiesta di convocazione inoltrata al comune di Crotone con pec del 26/04/2019;

Vista la convocazione intervenuta per la data odierna del 06/08/2019 ; richiamato e confermato il seguente accordo già sottoscritto in data 24/05/2018 (prot.0032445) unitamente alle sopracitate organizzazioni qui di seguito riprodotto.

Riapprovano e confermano l'accordo medesimo sopra trascritto nonché tutti gli allegati, apportandovi le seguenti modifiche e integrazioni rese necessarie dalle modificate esigenze dei proprietari e degli inquilini che per comodità espositiva vengono evidenziate in corsivo, grassetto e sottolineate nel nuovo accordo territoriale qui di seguito riportato integralmente:

ART. 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Il precedente accordo territoriale del 14/03/2003, richiamato in premessa, è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Crotona.

ART. 3

Il territorio del Comune di Crotona, 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).

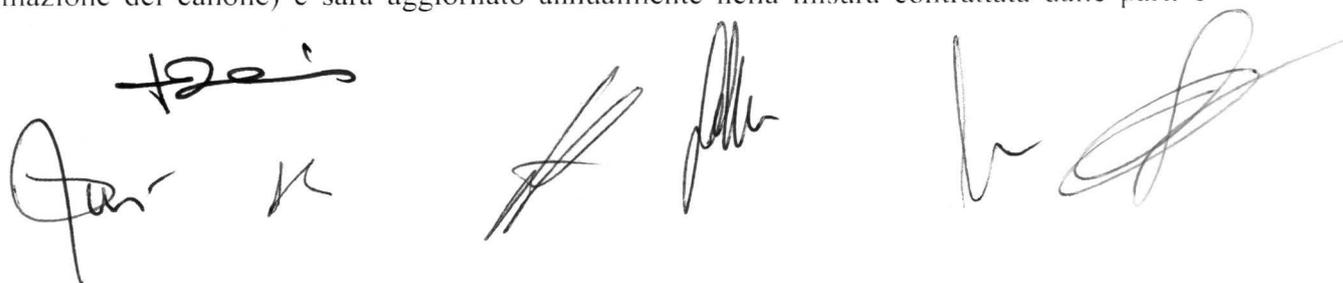
I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

ART. 4

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. 5

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) e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e



comunque non superiore al 75% della variazione Istat. 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. 6

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 così come indicata in visura catastale, con esclusione delle aree scoperte, calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C (Calcolo della superficie per la determinazione del canone).

Per gli alloggi con superficie interna fino a 70 mq, la superficie potrà essere aumentata del 30%. Per gli alloggi con superficie interna compresa fra 71 e 90 mq, la superficie potrà essere aumentata del 15%.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore ai tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato A subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 6 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 7 per cento per i contratti di durata di sei o più anni a valere per l'intera durata contrattuale.

ART. 7

Per i contratti stipulati con compagnie assicurative, enti privatizzati, enti previdenziali, Comune di Crotona, ovvero soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, intendendo per grandi proprietà immobiliari al fine del presente accordo per la città di Crotona, i detentori di oltre 100 unità immobiliari abitative, 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.

The image shows six handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. From left to right: a signature that appears to be 'Am', a signature that appears to be 'AS', a signature that appears to be 'AS', a signature that appears to be 'AS', a signature that appears to be 'h', and a signature that appears to be 'AS'.

ART. 8

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 – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori – vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari

- quando il proprietario ha esigenza di 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 dagli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 del presente accordo.

ART. 9

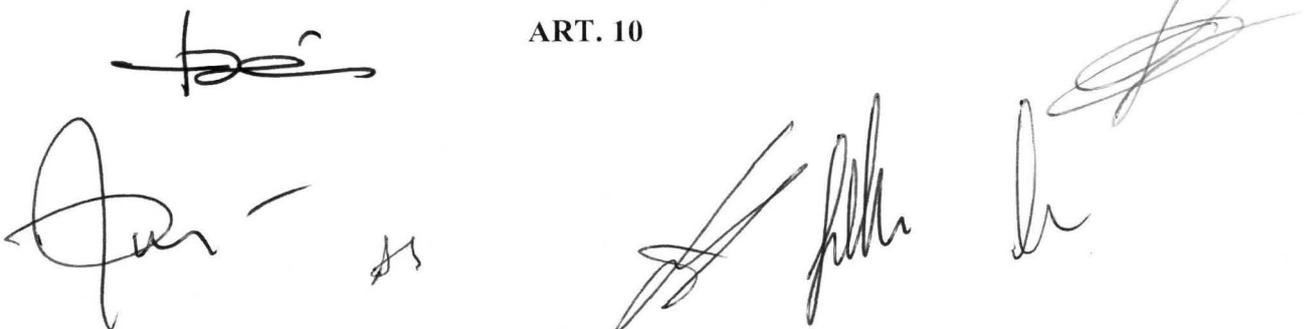
I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'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 di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste dal presente accordo.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017 e dall'allegato D (Tabella oneri accessori).

ART. 10



The image shows several handwritten signatures in black ink. There are approximately seven distinct signatures scattered across the bottom of the page, some appearing to be initials or full names written in a cursive style.

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.

ART. 11

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 del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al richiamato D.M. 16 gennaio 2017.

ART. 12

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A) al medesimo D.M. 16 gennaio 2017 (allegato G al presente accordo), del tipo di contratto allegato B) al già richiamato D.M. (allegato H al presente accordo) e del tipo di contratto allegato C) allo stesso D.M. (allegato I al presente accordo), 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

Il presente accordo, con gli allegati di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, G e H 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.

Esso ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune 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.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente

The image shows five distinct handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. From left to right: the first is a large, flowing signature; the second is a shorter, more compact signature; the third and fourth are two separate, somewhat similar signatures; the fifth is a large, circular signature.

aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

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

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

Crotone, li 06.08.2019

Confedilizia Crotone Alba De

Federproprietà Alberto Morandi

ASPI Antonio Sclano

SUNIA Stefano Caporaso

SICET Stefano Caporaso

UNIAT Stefano Caporaso

ANIA Stefano Caporaso

CONFEDILIZIA
 Via Ducarne, 43 - 88900 - Crotone
 Tel. 0962 905308

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

S.I.C.E.T. C.I.S.L.
 Sindacato Inquilini Casa e Territorio
 Crotone

A.N.I.A.
 ASSOCIAZIONE NAZIONALE INQUILINI ASSEGNATARI
 COMITATO REGIONALE
 CATANZARO

Il presente Accordo è depositato presso il Comune di Crotone il _____

U.N.I.A.T. - U.I.L.
PROVINCIA CROTONE
 (Alberto Morandi)

ALLEGATO A - AREE COMUNALI E FASCE DI CANONE (Valori espressi in €/mq/mensili)

	ABITAZIONI						CLASS
	ECONOMICHE *		NORMALI **		PREGIO ***		
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	
Centrale/centro cittadino	2,2	2,8	2,9	4,5	4,6	5,5	B4
Semi centrale/ G.Paolo II alta(dopo piazza Caputi),Villa G., Tufolo	3	3,5	3,6	4	4,1	5	C1
Periferica/Farina	2,2	2,9	3	3,8	3,9	4,3	D1
Periferica/strada per Capoc. e litorale (lidi, hotel C.Tiziana, Casa Rossa)		0	4,6	6,1	6,2	6,8	D2
Periferica/Zona industriale	1,6	2,3	2	2,6	2,6	3	D4
Periferica/Margherita/Gabella	1,4	2	2,5	3	3	3,3	D5
Periferica /Poggio Pudano	2,2	2,8	2,6	3,7	3,7	3,8	D8
Sub urbana/Papanice	1,9	2,5	2,3	2,8	2,8	3,3	E2
extraurbana/territorio rurale settentrionale	1,4	2	1,9	2,5			R2
extraurbana/territorio rurale meridionale							R3
extraurbana/zona rurale di pregio - Capo Cplonna - Campione			2,2	2,7	2,5	3	R4

* Abitazioni economiche: quelle con la presenza di almeno quattro elementi oggettivi di qualificazione di cui all'allegato B

** Abitazioni normali: quelle con la presenza di almeno sei elementi oggettivi di qualificazione di cui all'allegato B

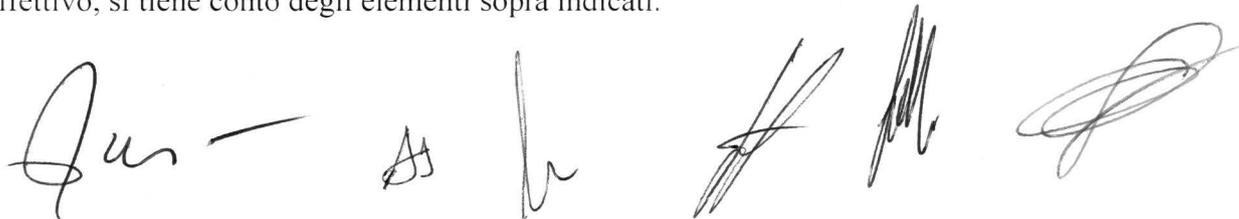
*** Abitazioni di pregio: quelle con la presenza di almeno 10 elementi oggettivi di qualificazione di cui all'allegato B

N.B. Abitazioni con meno di quattro elementi di cui all'allegato B: si applica il valore minimo di canone di quelle economiche

ALLEGATO B**ELEMENTI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE
PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE**

- riscaldamento autonomo, contemplato anche l'impianto di Condizionamento ad Inverter ;
- impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme;
- impianto antincendio;
- antenna centralizzata o impianto satellitare;
- ascensore;
- citofono o videocitofono;
- aria condizionata o climatizzata;
- doppi servizi;
- doppi infissi oppure vetrocamera o infissi antirumore;
- box
- posto auto assegnato;
- cantina, sottotetto o soffitta (uno a scelta);
- cortile o giardino uso comune;
- giardino a uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
- doppio ingresso;
- portiere;
- linea telefonica e ADSL o presenza di Wi-Fi libero;
- stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni;
- appartamento ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni;
- certificazione energetica dell'appartamento categoria A/B/C;
- porta blindata e/o finestre blindate;
- cucina con finestra: luce e veduta;
- presenza di balconi o terrazzo;
- vicinanze alle fermate di linee di trasporto pubblico (non oltre i 100 mt.);
- vicinanza ad autorimesse o garage custoditi (non oltre i 100 mt.);
- palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;
- strutture di superamento di barriere architettoniche.

All'interno del canone minimo e massimo, e per l'esatta determinazione dell'ammontare del canone effettivo, si tiene conto degli elementi sopra indicati.

A series of handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left, several smaller initials, and a large scribble on the right.

Per tutte le zone non si può raggiungere il canone massimo se l'immobile non possiede i due elementi caratterizzanti, considerati fondamentali: ascensore, oltre il terzo piano, e riscaldamento autonomo o centralizzato.

Per essere classificate come abitazioni "normali" negli immobili deve essere obbligatoriamente presente, nei sei elementi complessivi minimi, la certificazione energetica categoria A/B/C/D e ultimazione o ristrutturazione dello stabile negli ultimi 20 anni o ristrutturazione dell'alloggio negli ultimi 10 anni;

Per essere classificate come abitazioni di pregio, negli immobili deve essere obbligatoriamente presente, nei dieci elementi complessivi minimi, la certificazione energetica categoria A/B/C, e ultimazione o ristrutturazione dello stabile negli ultimi 20 anni e ristrutturazione dell'alloggio negli ultimi 10 anni;

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori del canone di locazione potrà aumentare fino a un massimo del 15%.

Il canone di locazione individuato sarà diminuito di una percentuale pari al 20% per alloggi situati al piano seminterrato – abitabile, e del 15% per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore.

