

**INTEGRAZIONE ALL'ACCORDO TERRITORIALE VIGENTE NEL
COMUNE DI CAVRIAGO IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 431/1998**

LE ORGANIZZAZIONI DI CATEGORIA DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E DEI CONDUTTORI

PREMESSO:

- che l'accordo territoriale attualmente in essere risale al 08/04/2005 (depositato presso il Comune di Cavriago in data 08/04/2005 con P.G. 6151) ed è stato redatto conformemente al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30/12/2002;
- che l'accordo territoriale attualmente in essere definisce il canone effettivo in conformità all'art.1 comma 4 del sopracitato DM, collocandosi tra un valore minimo ed un valore massimo delle fasce di oscillazione dipendenti dalla zona territoriale omogenea in cui si colloca l'alloggio (determinato secondo le disposizioni definite dall'allegato A all'accordo medesimo), della superficie (determinata secondo le disposizioni definite all'art.3 dell'accordo territoriale e diversificate secondo quanto previsto nel relativo allegato) e dei parametri oggettivi (determinati secondo le disposizioni di cui all'art.4 del citato accordo territoriale);
- che il Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16/01/2017 (G.U. 62/2017) ha definito i criteri generali per la realizzazione o l'aggiornamento degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti ad uso abitativo a canone concordato ai sensi della Legge 431/98;
- che il suddetto Decreto prevede all'art.7, comma 4, ultimo periodo, che "fino alla adozione degli accordi basati sul presente decreto restano in vigore, in ogni loro parte, gli accordi precedenti".

PRESO ATTO:

- che in sede di applicazione dell'accordo territoriale vigente sono emerse alcune problematiche che, di fatto, hanno evidenziato limiti nella interpretazione di talune definizioni;

Tanto premesso, le Organizzazioni di categoria firmatarie dell'accordo attualmente in essere e nelle more della redazione di un prossimo nuovo Accordo Territoriale,



ritengono opportuno chiarire/modificare/integrare alcuni punti dell'accordo in essere al fine di consentire una più corretta applicazione

SI CONVIENE:

- 1) In merito alla determinazione del valore minimo del canone, le Organizzazioni ritengono che, dalla data odierna di deposito del presente documento al protocollo generale, il canone possa essere ritenuto coerente anche se inferiore ai limiti previsti per ogni tipo di superficie, per ciascuna zona e per ciascuna fascia. Tuttavia, per evitare che il contratto risulti incoerente con gli obiettivi dell'accordo, viene stabilito comunque un valore minimo di riferimento pari a 2,20 €/mq corrispondente a quello previsto nell'Accordo Territoriale per gli immobili superiori a 100 mq. nella sub-fascia minima in zona "due" - restante territorio comunale. Valore minimo che verrà assunto indipendentemente dalla collocazione territoriale e dalla superficie dell'immobile locato. Nei contratti stipulati dopo la pubblicazione della presente integrazione si conviene di specificare le "particolari condizioni legate all'immobile o al conduttore" che hanno portato alla determinazione di un canone inferiore al minimo, ma comunque non inferiore al limite di cui sopra pari ad 2,20 €/mq.
- 2) Relativamente invece alla determinazione del valore minimo del canone per i contratti stipulati prima della firma del presente accordo, non viene individuato alcun importo minimo da applicare.
- Il limite sopra menzionato da rispettare di 2,20 €/mq, in questi casi, viene assunto non come valore imprescindibile, ma solamente come importo di riferimento nella valutazione e nei controlli che effettuerà il Comune di Cavriago nell'individuazione di casistiche palesemente non conformi all'impronta che devono avere i canoni concordati.
- 3) In merito al parametro oggettivo indicato all'art.4 dell'accordo in essere e riferito alla "data di ultimazione dei lavori di costruzione/ristrutturazione/risanamento conservativo inferiore a 10 anni" si ritiene che, alla luce delle modifiche normative che sono intervenute sulle definizioni degli interventi edilizi da parte del DL 133/2014, convertito, con modifiche, dalla L.164/2014, occorra fare

rientrare, tra gli interventi che consentono l'attestazione del parametro oggettivo, quelli di "manutenzione straordinaria" la cui definizione è data dall'art.3 comma 1 lettera b) DPR 380/2001, richiamato dall'allegato alla LR Emilia Romagna 15/2013, lettera b), anche secondo quanto previsto dalla circolare della Regione Emilia Romagna n.0442803 di PG del 21/11/2014. Questo parametro si intenderà applicabile dal 13/05/2004 e cioè sin dalla data di sottoscrizione dell'accordo territoriale cui le presenti variazioni si riferiscono.

- 4) Al fine di consentire agli uffici preposti un più puntuale controllo sulla effettiva rispondenza del canone ai parametri definiti dall'accordo territoriale e integrati dal presente, le Organizzazioni si impegnano, dalla data di sottoscrizione della presente integrazione, a far riportare nei futuri contratti di locazione stipulati con la loro intermediazione:
- a) La specifica indicazione dei parametri oggettivi
 - b) La superficie dell'alloggio e delle eventuali autorimesse
 - c) La zona omogenea di appartenenza

La presente integrazione dell'accordo viene depositata presso il Comune di Cavriago.

Firme:

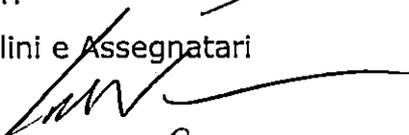
A P E Associazione Proprietà Edilizia - aderente Confedilizia
in persona di Annamaria Terenziani



ASPPI Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
in persona di Alessandro Ferrari



SUNIA Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari
in persona di Carlo Veneroni



SICET Sindacato Italiano Casa e Territorio
in persona di Chiara Lupi



UNIAT Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
in persona di Ferdinando Guidetti



COMUNE DI CAVRIAGO



Prot. Generale N: 0015184 E
Data: 03/12/2018 12:10
Classificazione: 4.3