

Le organizzazioni della proprietà edilizia
e le organizzazioni dei conduttori
stipulano il seguente

**ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI
AD USO ABITATIVO PER LA CITTA' DI CAGLIARI**
(art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431)

Depositato presso la segreteria del Comune di Cagliari in data 04/03/2004 al prot. N.16370

PARTE PRIMA
NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto

1. Il presente Accordo disciplina i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3, e dall'art. 5, comma 1, 2, e 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e dell'art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, e 7 del Decreto M. del 30.12.2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in concerto con il Ministro dell'Economia.

Art. 2

Ambito di applicazione

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente accordo si applicano esclusivamente agli immobili nel territorio del Comune di Cagliari.

Art. 3

Durata

1. L'Accordo, stante l'esigenza di sperimentare i meccanismi contrattuali, ha carattere transitorio ed ha validità di anni tre a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso il Comune di Cagliari o comunque fino al rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito dall'art. 4, comma 1, della L. 431/98.

2. Fino all'adozione di un nuovo Accordo, o in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del Decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, della L. 431/98, continuerà ad applicarsi il presente accordo, che potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorchè il Comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o che siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

PARTE SECONDA
CONTRATTI ABITATIVI ORDINARI

(art. 2, comma 3 della l. 9.12.1998 n. 431)

Art. 4

Durata del contratto

1. Il contratto stipulato sul modello del presente Accordo ha durata di tre anni, prorogabile di due così come previsto dal comma 5 dell'art. 2 della L. 431/98, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere

di cui all'art. 3 della L. 431/98, ovvero vendere l'immobile con le modalità di cui al medesimo art. 3.

2. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, 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.

3. Le parti possono stipulare contratti di durata superiore ai tre anni secondo le modalità di cui al successivo art. 12.

Art. 5

Disdetta

1. Alla prima scadenza del contratto il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto per i motivi e secondo le modalità di cui all'art. 3 della L. 431/98.

2. Il conduttore può recedere dal contratto per i motivi e secondo le modalità di cui al comma 6 del medesimo art. 3 della L. 431/98.

Art. 6

Sublocazione

Salvo espresso patto contrario è fatto divieto al conduttore di sublocare o cedere anche parzialmente l'immobile.

Art. 7

Canone

In conformità alle disposizioni di cui al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in concerto con il Ministro dell'Economia e Tesoro del 30.12.2002, il canone di locazione degli immobili è determinato secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali);
- tipologia edilizia.

Art. 8

Zonizzazione

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L. 431/98, le organizzazioni di categoria sulla base dei criteri di cui al precedente art. 7 e conformemente alla delibera del C.C. di Cagliari n° 85 del 22 giugno 1999, che ha suddiviso il territorio comunale in microzone censuarie, individuano le seguenti grandi zone omogenee:

- 1) Zona omogenea “**CENTRO STORICO**”
- 2) Zona omogenea “**SEMICENTRALE**”
- 3) Zona omogenea “**PERIFERICA**”

All'interno di ogni zona omogenea sono individuati alcune vie e/o comparti di immobili che per le loro particolari caratteristiche e per le dotazioni e finiture al di sopra della media, si distinguono dal restante contesto della zona omogenea in cui sono ubicati, e pertanto vengono definite “di pregio”.

Con lo stesso criterio all'interno di ogni zona omogenea sono individuati delle vie e/o comparti di immobili che per le loro particolari caratteristiche di edilizia economico-popolare si distinguono dal restante contesto in cui sono ubicati, e pertanto vengono definite “degradate”;

1) Zona omogenea “CENTRO STORICO”

Questa zona comprende il nucleo storico della città accorpando i quartieri della Marina, del Castello, di Villanova e di Stampace.

E' limitata a sud dalla via Roma fino a piazza Amendola, verso est da viale Regina Margherita , v. Eleonora d'Arborea , Via Garibaldi, p.za Garibaldi, via Macomer, via S. Giovanni, via San Mauro, Via S. Rocco, vico 11° S. Giovanni, v. Tristani, v.le Reg. Elena fino a p.za Arsenale; a nord da v.le Buoncammino fino a via Fiume e via. Porcell; ad ovest da via Ospedale, via Porto Scalas, via S. Ignazio da Laconi fino a via Tigellio, C.so Vitt. Emanuele fino a via Pola, via Mameli fino a V. Maddalena e fino a ricongiungersi a Via Roma.

2) Zona omogenea “SEMICENTRALE”

In questa zona che comprende le zone di espansione residenziale e il nuovo centro commerciale; troviamo i quartieri di San Benedetto, Monte Urpinu, la Palma-S.Elia-Poetto, Genneruxi, C.E.P., Is Mirrionis, S. Michele, S.Avendrace.

E' limitata a nord da via Gherardo delle Notti, via Brotzu e via Peretti, dall S.S. 131 dir. Circonv. di Pirri; da via dei Carroz prosegue sul nuovo asse mediano di scorrimento fino a v. Torricelli, via Vesalio fino ai binari delle Ferrovie sarde, prosegue lungo queste fino a v. Marconi, da qui verso est fino a v. Mercalli, il v.le Marconi bis fino al raccordo con l'asse mediano. Prosegue a La Palma con via Tramontana, V. Euro, v. Zeffiro, v. dei Monsoni, v. dei Tritoni.

Comprende inoltre la zona del Poetto delimitata dal v.le Poetto, fino a V. Isola di S. Pietro e v. Lungo Saline.

A Sud da v.le Poetto, v. Vergine di Lluç, p.za S. Bartolomeo, viale S. Elia, salendo via Fasano, e quindi fino al campo sportivo. Qui seguendo il lungomare fino alla via Roma.

Ad est il limite prosegue con via S. Agostino, v. Riva di Ponente, via S. Paolo, v. Campo Scipione fino ai binari delle ferrovie, via Po, v. Brenta e fino a vl. Elmas, v. del Fangario e v.le Monastir fino alla Via Gherardo delle Notti.

Zone di pregio

- (a) Le appartengono la zona compresa tra la Via Merello fino a v. Is Maglias, via dei Punici, v. Montixeddu, V. Vitt. Veneto, v. di Villa Giusti, v. Zara, v.le Trento fino a V. Merello vico 1° e 2° compresi;
- (b) La zona tra via Rossello, V. Carrillo, v. Garavetti, v. Gemelli, v. Vidal, v. Dexart, v. Besta, v. Zurita, v. della Pineta, p.za Maxia; prosegue lungo tutta via Scano,

Zone degradate

- (c) Il perimetro che comprende via Quirra, v. Cornalias, v. La Nurra, v. Bugerru; v. Serbariu, v. Quintino Sella, v. Flumentepido, v. Cornalias;
- (d) La Piazza Medaglia Miracolosa;
- (e) La zona tra via Bosco Cappuccio, la Via Val d'Elsa fino a via Premuda, via Abruzzi, Pza. San Michele fino nuovamente a via Bosco Cappuccio; v. Mandrolisai fino a v. Meilogu, P.za Granatieri di Sardegna, v. Pertusola, v. Barigadu.
- (f) La zona compresa tra via Castelli e via Marna.
- (g) La zona tra v. F. Gioia, v. Torricelli, v. Bembo.
- (h) La zona tra v. Tramontana, v.le Poetto, v. Libeccio, v. Zeffiro, v. Euro.
- (i) La zona tra v.le s. Elia, via Fasano, v. Borgo S. Elia, v. dei Navigatori, lungomare fino ai parcheggi dello stadio, v.le Salvatore Ferrara, v. Magellano, v. Schiavazzi fino a P.zza Pigafetta, P.zza Casati e di nuovo V.le S. Elia.

3) Zona omogenea "PERIFERICA"

Questa zona comprende tutti i quartieri a nord, esterni alla cinta della zona semicentrale (Mulinu Becciu, Barracca Manna), e la frazione di Pirri. Ad est comprende la zona dello stagno di Molentargius e la località di Medau Su Cramu.

Zone di pregio

- (j) La zona compresa tra via dei Grilli, via delle Libellule, via Torricelli, v. Vesalio, via

Risorgimento, v. Giovane Italia, v. Cairoli, v. Mentana, v. Morelli, v. Bezzeca, v. delle Rane, v. Bellavista, v. Riva Villasanta fino a V. dei Grilli.

Art. 9

Fasce di oscillazione

1. Il canone di locazione è determinato per la zona in ragione della categoria dell'immobile, sulla base delle fasce di oscillazione (A – B – C), comprendenti un valore minimo ed uno massimo a mq. annuo di superficie convenzionale.
2. Nell'ambito dei minimi e dei massimi sopra indicati, il canone viene stabilito in ragione del fatto che l'immobile appartenga alla sub-fascia A, B, o C.
3. L'immobile è inquadrato nella sub-fascia A se possiede da 6 a 8 dei requisiti elencati nell'Allegato H; nella sub-fascia B se possiede da 4 a 5 dei requisiti di cui all'allegato ; nella sub-fascia C quando siano presenti meno di quattro requisiti di cui all'indicato allegato.
4. Il canone massimo della sub-fascia si può stabilire solo quando l'immobile possieda il maggior numero di requisiti previsti in relazione alla sub-fascia.
5. In caso di assenza di servizi igienici interni, il canone non potrà superare del 10% il minimo delle fasce di appartenenza.

Art. 10

Superficie convenzionale

1. La superficie convenzionale è data dall'intera superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria comprese le murature interne (da considerarsi al 100%), quelle perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm) e quelle in comunione nella misura del 50%, in conformità alle previsioni contenute nel D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.
2. L'eventuale errore nel calcolo della superficie ragguagliata non comporta revisione del canone se contenuta nell'ambito del 5%.

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 15% per ville ed abitazioni di pregio, non rientranti nelle categorie di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98. Per tutte le restanti categorie di immobili, gli importi della tabella di cui all'art. 9 sarà maggiorato: a) del 10% qualora la superficie utile ragguagliata dell'immobile sia pari o comunque inferiore a mq. 60; b) del 20% qualora la superficie dell'immobile sia pari o comunque inferiore a mq. 40. Il valore del canone a mq. annuo sarà diminuito: a) del 10%, qualora la superficie utile ragguagliata dell'immobile sia pari o comunque superiore a mq. 140; b) del 15% qualora la superficie utile ragguagliata dell'immobile sia pari o comunque

superiore a mq. 160; c) del 20%, qualora la superficie dell'immobile sia pari o comunque superiore a mq. 180.

2. Sono considerate di pregio le ville e le abitazioni che possiedono dodici requisiti, tra quelli indicati dall'allegato F.

3. In caso di unità immobiliari arredate i valori della tabella di cui all'art. 9 potranno essere aumentati fino al 20%, in caso di arredamento completo e in buono stato di manutenzione. Tale aumento è cumulabile con quello delle fattispecie precedenti.

Art. 12

Contratti di durata superiore al minimo

Per le durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge si possono stabilire misure di aumenti dei valori (minimo e massimo) del 2% per ogni anno di durata superiore al terzo nonché particolari forme di garanzia.

Art. 13

Aggiornamento del canone

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. 14

Contratto tipo

I contratti di locazione di cui alla presente parte II, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'allegato A del D.M. 30.12.2002.

Art. 15

Ripartizione oneri accessori

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, si applica la tabella di "oneri accessori", che si allega (allegato G) D.M. 30.12.2002 .

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 dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

Art. 16

Modalità di consegna

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.

Art. 17

Deposito cauzionale

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. 18

Commissione stragiudiziale

1. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e/o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.
2. È altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.
3. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.
4. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

PARTE TERZA

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 d.m. 30 Dicembre 2002)

Art. 19

Contratti transitori

Le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n. 431 (uso transitorio) e del D.M. 30.12.2002 nel rispetto delle condizioni di cui ai seguenti articoli. Devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo, all'allegato C del Decreto Ministeriale di cui sopra.

Art. 20

Durata

Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria del conduttore e/o del locatore, così come individuate dal successivo art. 21 del presente Accordo, non può avere durata inferiore a un mese, né superiore a diciotto mesi.

Art. 21

Esigenze di natura transitoria

I. Le parti possono stipulare contratti di durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi nei seguenti casi:

D) Quando il locatore ha l'esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

- A)** trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- B)** matrimonio dei figli;
- C)** rientro dall'estero;
- D)** destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- E)** destinazione dell'immobile a abitazione propria o 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;
- F)** separazione o divorzio;

II) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto;

III) quando il conduttore ha esigenza di abitare l'immobile per i seguenti motivi;

- A)** trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- B)** separazione o divorzio;
- C)** assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica con previsione di consegna entro i 18 mesi risultante dallo stesso provvedimento di assegnazione,
- D)** esistenza di valido titolo che dia diritto alla consegna ed al godimento di immobile ad uso abitativo;

IV) quando il conduttore ha una esigenza transitoria di natura diversa da quelle sopra elencate collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

2. Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la presenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Art. 22

Attestazione della transitorietà

1. Il locatore e/o il conduttore devono specificare nel contratto l'esigenza transitoria, come individuata dall'art. 21, allegando al contratto apposita documentazione.
2. Prima della scadenza del contratto le parti devono confermare il verificarsi delle ragioni transitorie tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza.
3. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

Art. 23

Recesso del conduttore

Qualora ricorrano gravi motivi, il conduttore può recedere anticipatamente nei modi e nei tempi previsti nel contratto.

Art. 24

Divieto di sublocazione

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare l'immobile e/o cedere il contratto di cui alla presente Parte III, salvo espresso patto contrario.

Art. 25

Canone

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, del DM 30.12.2002 il canone dei contratti transitori sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per i contratti di cui alla Parte Seconda. Tali valori saranno maggiorati del 10%.

L'aumento è cumulabile con le maggiorazioni di cui all'art. 11.

Art. 26

Rinvio di altre norme

Si richiamano integralmente gli articoli 13 (aggiornamento canone), 15 (ripartizione oneri accessori), 16 (modalità di consegna), 17 (deposito cauzionale) e 18 (Commissione stragiudiziale) di cui alla Parte Seconda del presente Accordo.

PARTE QUARTA
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 d.m. 30.12.2002)

Art. 27

Contratti transitori per studenti universitari

Le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 3 D.M. 30.12.2002 (uso transitorio per studenti universitari) utilizzando esclusivamente il contratto tipo all. E del D.M. di cui sopra .

Art. 28

Durata

Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria degli studenti universitari, non può avere durata inferiore a sei mesi, né superiore a trentasei mesi.

Art. 29

Recesso parziale

In caso di pluralità di conduttori del medesimo immobile, qualora uno o più conduttori intendano recedere dal contratto, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammessa la successione di altra persona nel rapporto di locazione, previa comunicazione sottoscritta dal/i conduttore/i ed dal conduttore subentrante e accettazione in forma scritta del locatore.

Art. 30

Canone

Ai sensi dell'art. 3, del DM 5 30.12.2002 il canone dei contratti transitori per studenti universitari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per i contratti di cui alla Parte Seconda, art. 9.

In caso di unità immobiliari arredate il canone sarà aumentato in proporzione al numero degli elementi dell'arredo presenti nell'immobile secondo quanto previsto dall'allegato H.

Art. 31

Divieto di sublocazione

Fatta salva la previsione di cui all'art. 31, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare l'immobile e/o cedere il contratto di cui alla presente Parte IV.

Art. 32

Rinvio ad altre norme

Si richiamano integralmente gli art. 13 (aggiornamento del canone), 15 (ripartizione oneri accessori), 16 (modalità di consegna dell'immobile), 17 (deposito cauzionale), 18 (commissione stragiudiziale), 23 (recesso del conduttore) di cui alla Parte Seconda e Terza del presente Accordo.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 33

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Cagliari mediante consegna all'Ufficio Protocollo Generale.

ALLEGATO H

ELENCO REQUISITI DELL'IMMOBILE

1.	autorimessa singola o posto auto coperto;
2.	cortile comune;
3.	cantina;
4.	ripostiglio;
5.	sottotetto o soffitta;
6.	terrazza o balcone;
7.	appartamento sito in immobile con meno di tre unità immobiliari a piano;
8.	acqua corrente;
9.	impianto di riscaldamento;
10.	ascensore (per le unità immobiliari oltre il terzo piano);
11.	area verde di pertinenza;
12.	posto auto scoperto;
13.	ulteriore posto auto, oltre il primo;
14.	impianto di condizionamento;
15.	impianto sportivo di pertinenza;
16.	doppi servizi;
17.	allacciamento alla rete del gas;
18.	porta blindata;
19.	doppi vetri;
20.	riserva idrica.