

Contratti agevolati

CANONE CONCORDATO

L'Amministrazione comunale negli ultimi due anni, ha favorito l'incontro tra le parti sociali coinvolte, collaborando affinché si intervenisse sui punti critici dell'accordo territoriale sui canoni di locazione che ne attenuavano l'efficacia.

In un periodo in cui è sempre più difficile acquistare la "prima casa" e conseguentemente crescono le richieste di alloggi in affitto, era necessario intervenire per:

- calmierare il mercato delle locazioni, a favore dei locatari, riducendo il canone dal 15% al 30%;
- attenuare la pressione fiscale per i locatori, riducendo l'IMU sulle seconde case dall'8% al 4%.

Le parti sociali che, insieme al Comune, si sono impegnate per modificare l'Accordo sono le seguenti: per gli inquilini: **SICET; SUNIA; UNIAT**

per i proprietari: **CONFEDILIZIA; UPPI; APPC; FEDERPROPRIETA'**

per gli studenti: Rappresentante **CDA ERSU** degli **STUDENTI UNIVERSITARI**.

Il primo Accordo Territoriale fu siglato nel dicembre del 1999 e circa 10 anni dopo si riconobbe la necessità di apportare delle modifiche per renderlo più coerente alle esigenze della realtà del mercato locale.

Dopo due anni di laborioso impegno, scandito anche da serrata contrattazione, gli attori coinvolti nell'accordo nell'aprile 2012, hanno trovato un accordo che, seppur con reciproche rinunce, salvaguarda gli interessi delle parti coinvolte e della Città.

LE NOVITA':

SEMPLIFICAZIONE NEL CALCOLO DELLA FASCIA DI CANONE

per verificare se il canone debba rientrare in fascia **BASSA, MEDIA** o **ALTA**, si utilizzano dei parametri relativi agli elementi accessori dell'appartamento che ne aumentano il pregio. Con il nuovo accordo gli elementi tipici di riferimento sono diminuiti, rendendo più semplice l'inserimento nella fascia di prezzo corrispondente.

vecchio Accordo: 18 elementi tipici per il calcolo

nuovo Accordo: 12 elementi tipici per il calcolo

SUPERFICIE APPARTAMENTO

il canone d'affitto viene calcolato facendo riferimento alla grandezza dell'appartamento.

Precedentemente si dovevano calcolare anche i muri perimetrali, ora si misura la superficie "calpestabile" riducendo notevolmente le classiche discussioni sull'effettiva dimensione dell'appartamento.

vecchio Accordo: superficie totale dell'appartamento compresi i muri perimetrali

nuovo Accordo: superficie utile dell'appartamento

RIVALUTAZIONE ALLOGGI DI PICCOLE DIMENSIONI

una rilevante criticità del “vecchio” Accordo era legata al riferimento vincolante dei metri quadrati dell'appartamento che scoraggiava l'applicazione del canone concordato per le abitazioni con pochi vani. Per superare questo limite è stato stabilito un nuovo parametro che rende conveniente applicare il canone moderato anche ai piccoli appartamenti.

vecchio Accordo: stretta proporzionalità tra canone e superficie dell'appartamento

nuovo Accordo: negli immobili con superficie inferiore a mq 70, la metratura massima è aumentata del 25 % con un limite massimo di 80 mq.

APPARTAMENTI AMMOBILIATI

mentre in precedenza non si badava al tipo di mobilio presente all'interno dell'appartamento, col nuovo compromesso si è voluto dare un congruo valore al numero ed alla qualità degli arredi.

vecchio Accordo: incremento subfascia del 10%

nuovo Accordo: incremento subfascia tra il 10% ed il 20% in relazione al mobilio presente nell'appartamento

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

nel nuovo accordo sono state inserite le clausole a favore degli studenti universitari stipulate anche con l'Università di Sassari nell' Ottobre 2011 che, tra le altre cose, danno la possibilità di stabilire una durata contrattuale, maggiormente flessibile rispetto al vecchio Accordo, più aderente al corso degli studi.