

CITTA' DI BARI
Assessorato al Patrimonio, E.R.P.
Politiche Abitative

Prot. N° 94358

13 MAR 2024

VERBALE

Oggetto: art.2 comma 3 Legge n.431/98.

L'anno 2024 il giorno 13 del mese di marzo alle ore 11.00 sono convenuti presso l'Assessorato al Patrimonio, E.R.P. e Politiche Abitative, i signori:

- L'Assessore al Patrimonio, E.R.P. e Politiche Abitative Avv. Vito Lacoppola;
- Dirigente della Ripartizione Patrimonio Avv. Giuseppe Ceglie;
- Avv. Angela Gabriele in rappresentanza del ASPPI Provinciale;
- avv. Enrico Maida in rappresentanza del SICET Provinciale;
- Angelo Garofoli in rappresentanza del SUNIA Provinciale;
- Anna Pesce in rappresentanza dell'UNIT Puglia;
- Vincenzo Di Matteo in rappresentanza dell'ASSOCASA;
- Francesco Ceddia in rappresentanza della SAI/CISAL;
- Mauro Simone in rappresentanza dell'APPC; *Giuseppe Simone*
- Gaetano Giorgio in rappresentanza di CONFABITARE;
- Andrea Giordano in rappresentanza di ASSEDIL/CONFEDILIZIA;
- Avv. Michele di Donna in rappresentanza di FEDERPROPRIETA';
- Tommaso Semeraro in rappresentanza FE.N.IT CONFIAL;

Premesso che l'attuale Amministrazione Comunale a seguito della pubblicazione del Decreto Interministeriale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, successivamente pubblicato in G.U. n.62 del 25/03/2017 ha convocato più volte le associazioni sindacali per la definizione del nuovo accordo comunale in sostituzione dell'accordo

vigente datato 17 novembre 2004; che si rende necessario e non più prorogabile depositare il nuovo accordo comunale; che si prende atto del deposito di due accordi comunali di seguito riportati.

I convenuti consegnano al Dirigente della Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari avv. Giuseppe Ceglie due accordi ai sensi dell'art.2, comma 3 Legge n.431/98 sottoscritti separatamente dalle seguenti associazioni.

Quello redatto e sottoscritto da FEDERPROPRIETA', UNIONCASA in qualità Associazioni della proprietà edilizia; FEDER.CASA e FE.N.I.T. CONFIAL nella qualità di Associazioni degli inquilini;

Quello redatto e sottoscritto da SUNIA, SICET, UNIAT, ASSOCASA, SAI/CISAL nella qualità di Associazioni degli inquilini; APPC, ASPPI, CONFABITARE, ASSEDIL/CONFEDILIZIA e UPPI nella qualità di Associazioni della proprietà edilizia tutte firmatarie della Convenzione Nazionale datata 25 ottobre 2016.

I detti accordi sostituiscono l'accordo sottoscritto in data 17 novembre 2004.

Il signor Angelo Garofoli segretario provinciale della Federazione del SUNIA Bari Bat, sottolinea che l'accordo redatto e sottoscritto FEDERPROPRIETA', UNIONCASA nella qualità di Associazioni della proprietà edilizia; FEDER.CASA e FE.N.I.T. CONFIAL nella qualità di Associazioni degli inquilini, contiene diverse prescrizioni che si potrebbero eccepire in altra sede che si elencano per sommi capi:

- che il suddetto accordo viola in più punti quanto disposto dal comma 10 dell'art.1 del D.M. del 16/01/2017 in merito all'utilizzo del contratto tipo Ministeriale. Infatti stabilisce "contratti tipo stabiliti dallo stesso Accordo locale";
- che il suddetto accordo all'art.6 non è conforme a quanto stabilito dal D.M. MIT del 14 luglio 2004 in quanto il predetto decreto prevedeva all'atto della sua pubblicazione, la possibilità di aggiornare all'ISTAT le fasce di oscillazione dei canoni di locazione nei comuni dove all'epoca non era stato rinnovato l'accordo locale. Non può essere contestualizzato all'attualità e si ritiene che tale prescrizione sia lesivo del principio di contrattazione in sede di rinnovo dell'accordo;
- che l'art.5, secondo capoverso del suddetto accordo consente al locatore senza averne titolo di valutare la debolezza sociale ed economica in capo al conduttore al fine di applicare un canone di locazione ridotto;

- che l'art.7 del suddetto accordo crea confusione nella sua applicazione e si contraddice sulla determinazione della superficie tra "catastale", "utile" e "convenzionale";
- che il suddetto accordo all'art.10 (clausole contrattuali) prevede la possibilità di stipulare contratti di locazione ad uso abitativo per gli immobili con categoria catastali A/1, A/8 e A/9 in violazione all'art.1 comma 2 lettera a) della legge n.431/98;
- che per i contratti transitori del suddetto accordo "Esigenze speciali del locatore", si dà la possibilità al locatore di convertire "riconversione temporanea" l'immobile già destinato per "esigenze locative turistiche" il cui immobile ha determinati requisiti per tale attività, all'uso abitativo di cui alla legge n.431/98;
- che l'art.9 del suddetto accordo concede la possibilità in capo al locatore in caso di locazione di porzione di alloggio, di utilizzare la porzione non locata "ad uso deposito masserizie" contro ogni norma igienico-sanitaria e di utilizzo di un immobile ad uso abitativo per attività non afferente;
- che l'allegato 1 del suddetto accordo, non ha previsto i canoni di locazione nelle nuove zone di espansione come ad esempio Sant'Anna;
- che nei contratti tipo allegati vengono citati associazioni non firmatarie.

Per tali ragioni che saranno meglio esplicitate/analizzate, il SUNIA chiede all'Amministrazione Comunale di dare una propria obiettiva valutazione e nel caso non concedere l'agevolazione IMU.

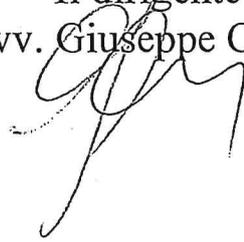
L'avv. Michele di Donna per Federproprietà, prende atto dei rilievi sopra riportati dal rappresentante della Federazione provinciale del Sunia Bari – Bat, e rappresenta che saranno presi in debita considerazione al fine di meglio affinare la qualità della regolazione locatizia residenziale offerta ai cittadini di Bari. Non è in grado di esprimere valutazioni in merito al contenuto dell'Accordo SUNIA, SICET, UNIAT, ASSOCASA, SAI/CISAL nella qualità di Associazioni degli inquilini e APPC, ASPPI, CONFABITARE, ASSEDIL/CONFEDILIZIA e UPPI nella qualità di Associazioni della proprietà edilizia, in quanto, odiernamente, non ne è in possesso di copia.

Il dott. Tommaso Semeraro in rappresentanza di Fenit, si associa alle osservazioni di Federproprietà e si riserva di analizzare l'Accordo predisposto da SUNIA, SICET, UNIAT, ASSOCASA, SAI/CISAL nella qualità di Associazioni degli inquilini e APPC, ASPPI, CONFABITARE,

ASSEDIL/CONFEDILIZIA e UPPI nella qualità di Associazioni della proprietà edilizia, al fine di verificare la possibilità di convergenza, in un unico Accordo condiviso, che tenga conto dei rilievi di carattere tecnico evidenziati.

Di quanto sopra viene redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Il dirigente
Avv. Giuseppe Ceglie



6667 Comune di Bari - PROT. 13/05/2024/0169765.1

GAETANO GIORGIO

- CONFABITARE -

FILIPPO DELVECCHIO

- AGENZIA SOCIALE PER LA CASA BARI

ANNA PESCE

- UNIAI Uil Puglia *[Signature]*

FRANCESCO CORDIA

SAI-CISAL PROV. B

ANDREA GIORDANO

- ANEDIL - CONFEDILIZIA

Giuseppe Simone - Mendo Simone

APPC prov. B

RODUGNO GIULUCA - GABRIELE ANGELA

ASPP I

MATTEO VINCENZO (ASSOENAS) *[Signature]*

GIUSEPPE ANTONI (CISAL) *[Signature]*

VICIA RAIDA - GIANLUCA BRASCHI - SICET CISC PUGLIA

[Signature] *[Signature]*

MICHELE ALDINI

- FASRPRO PUGLIA

TOMMASO SEMERARO

FENIT

[Signature]