

# ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI AMELIA

**IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N.431, E DEL DECRETO 30/12/2002 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.**

**Fra le seguenti organizzazioni:**

**rappresentanti della proprietà edilizia**

ASPPI nella persona del Presidente Avv. Mario Mobilio

APE-CONFEDILIZIA nella persona del Presidente Avv. Andrea Messi

APPC di Terni nella persona del Presidente Geom. Mario Giangiuli

**rappresentanti dei conduttori**

SUNIA - nella persona del Segretario Regionale Rossano Iannoni;

UNIAT — nelle persone del Segretario Regionale Osvaldo Baciucco e del Segretario Provinciale Siro Desantis.

SICET - nella persona del Segretario Regionale Paolo Bacocco

ADISU – nella persona del responsabile della sezione di Terni geom. Tobia Sergio

Si conviene e si stipula quanto segue:

## **CONTRATTI AGEVOLATI**

### **1. locazioni AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 3, LEGGE 431/98**

***1.1 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI AMELIA, IN CONFORMITA' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 1 DEL D.M. 30/12/2002***

#### ***1.2 Definizione del Tipo di Contratto***

**Il "Tipo di contratto" integrato dall'accordo territoriale locale per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98 è quello previsto " del D.M. 30/12/2002, indicato come "allegato A"**

Il sistema dei prezzi sul mercato dell'affitto e il sistema dei valori immobiliari per le nuove tariffe d'estimo che saranno definite con il rinnovamento del catasto, in corso di attuazione, potranno offrire, nel prossimo futuro, una base più solida per gli Accordi locali della legge 431/98.

In attesa che questa riforma si compia, si dovrà inevitabilmente mettere capo ad un sistema dei prezzi di riferimento per i regimi di locazione.

Allo stato il contenuto dell'accordo è il seguente.

a) Individuazione delle zone urbane cui riferire i canoni di locazione

Le zone urbane cui devono essere riferiti i canoni di locazione sono delimitate dalle microzone definite dal Comune in conformità a quanto previsto dalla legge 431/98.

b) Modalità per la definizione dei "valori di riferimento " minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni microzona è stato definito il valore min. e max. del canone espresso in €/mq. annuo.

c) Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione

Il canone di locazione per le abitazioni situate in ciascuna microzona verrà determinato in misura effettiva all'atto della stipula del contratto.

Lo stesso potrà essere aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT per le famiglie di impiegati e operai, nella misura massima del 75%.

Le fasce d'oscillazione previste dalla **Tabella A** saranno determinate in base ai criteri stabiliti dalla **Tabella B**.

**Alloggio ammobiliato** — Il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare fino ad un massimo del 30%.

Per appartamento ammobiliato si intende quando la mobilia per consistenza e qualità è idonea all'uso convenuto.

**Superficie convenzionale alloggio** — La superficie cui applicare il canone di locazione come sopra definito è:

- fino a 40 mq + 20% e comunque non superiore a 40 mq.
  - da 41 mq a 70 mq +10% e comunque non superiore a 70 mq.
  - da 71 mq a 90 mq 0% e comunque non superiore a 90 mq.
  - da 91 mq a 100 mq -5% e comunque non inferiore a 91 mq.
  - oltre 100 mq -10% e comunque non inferiore 100 mq.
1. la superficie dell'alloggio è quella calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e degli accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, viene computata nella misura :
    - del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui al punto 1.;
    - del 25% qualora non comunicanti;
  - la superficie dei balconi, terrazze e simili , di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura:
    - del 15% fino a mq.25 se scoperti e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto 1.;

- del 30% fino a mq.25 se coperti e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto 1.;
- del 15% fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- il box auto viene computato nella misura del 40% della superficie reale.
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nel punto l., e del 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti, entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui al punto l.;

**La superficie convenzionale dell'unità immobiliare potrà avere una tolleranza del 5% +/-.**

d) Accertamento della congruità' del canone di locazione

Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale o verifica della congruità e conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione.

e) Durate contrattuali superiori a tre anni

Qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito una durata superiore a quella prevista ( tre anni), i valori massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione saranno aumentati del 4% per ogni anno superiore a tre, fino ad un massimo del 10%.

## **CONTRATTI TRANSITORI**

### **2. LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 1, LEGGE 431/98**

2.1 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI AMELIA, IN CONFORMITA' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 2 DEL D.M. 30/12/2002

Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui al precedente paragrafo 1.1 per la determinazione del valore effettivo.

#### ***2.2 definizione del tipo di contratto***

**Il " tipo di contratto" integrato dall'accordo territoriale locale per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 431/98 è quello previsto " del D.M. 30/12/2002, indicato come "allegato C"**

Ai fini della qualificazione della esigenza del locatore e del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, sono individuate le condizioni seguenti.

a) quando il locatore ha necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

- matrimonio dei figli;
  - rientro dall'estero.
- b) quando il conduttore ha necessità di abitare l'immobile per motivi di:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - separazione o divorzio;
  - assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi.

## **CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

### **3. LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 2 e 3, LEGGE 431/98**

#### **3.1 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI AMELIA, IN CONFORMITA' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 3 DEL D.M. 30/12/2002**

Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui al precedente paragrafo 1.1 per la determinazione del valore effettivo.

#### **3.2 definizione del tipo di contratto**

**Il "tipo di contratto" integrato dall'accordo territoriale locale per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 5, comma 2 e 3, della legge 431/98 è quello indicato come "allegato E".**

Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziali e del conduttore subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente ed integralmente i patti contrattuali.

Indipendentemente dai gravi motivi è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto dandone preavviso al locatore quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi o il cambio sede universitario.

### **4. Istituzione di una "Commissione di Conciliazione" Paritetica"**

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.

E' 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.

In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in 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.

La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalita' indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

## 5. ACCORDI INTEGRATIVI TRA LE PARTI

**Le parti contraenti integrano il contratto di locazione indicando la superficie totale convenzionale dell'alloggio e gli elementi previsti dalla tabella B come determinati dal presente accordo, la zona censuaria dove è ubicato l'immobile e le tabelle millesimali.**

Ubicazione in base alla tabella A

<b>Zona</b> _____	<b>Microzona n°</b> _____
-------------------	---------------------------

Per la determinazione del canone effettivo all'interno delle due subfasce d'oscillazione le parti dovranno far riferimento alla presenza di almeno quattro elementi per l'accesso alla subfascia superiore ( ad eccezione della zona del centro storico per la quale saranno sufficienti almeno tre elementi ) e nessun elemento per l'accesso alla subfascia inferiore.

### Elementi presenti previsti dalla tabella B

- presenza di posto auto o box ;
- presenza di cantina;
- presenza di ascensore con ingresso al piano terra, rialzato o primo piano;
- presenza di terrazze con misura complessiva superiore a 8 mq;
- presenza del secondo bagno;
- lo stabile ha avuto manutenzione negli ultimi 10 anni (per manutenzione si intende anche l'adeguamento alla legge 626);
- presenza di giardino o cortile anche condominiale;
- opere a favore di portatori di handicap;
- presenza di doppie finestre o vetri camera.

Tabelle millesimali: di proprietà \_\_\_\_\_ di riscaldamento \_\_\_\_\_ di acqua \_\_\_\_\_ altro \_\_\_\_\_

### Tabella A

Zone	MIN.CONTR.	MAX CONTR	SUBFASCIA INFERIORE		SUBFASCIA SUPERIORE		Micro
<b>A</b>	€ 35,00	€ 60,00	€ 35,00	€ 45,00	€ 45,00	€ 60,00	1
<b>B</b>	€ 23,00	€ 50,00	€ 23,00	€ 32,00	€ 38,00	€ 50,00	2
<b>C</b>	€ 21,00	€ 42,00	€ 21,00	€ 32,00	€ 32,00	€ 42,00	3
<b>D</b>	€ 20,00	€ 35,00	€ 20,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 35,00	4
<b>E</b>	€ 20,00	€ 33,00	€ 20,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 33,00	5

Zona	Fogli
<b>A</b>	<b>69/70</b>
<b>B</b>	<b>71/72/81/82/83</b>
<b>C</b>	<b>86</b>
<b>D</b>	<b>04/08/21/62/64/119</b>
<b>E</b>	<b>i rimanenti fino al 128</b>

**Per tutti i contratti sottoscritti in base al presente accordo, la suddivisione delle spese per gli oneri accessori farà riferimento a quanto previsto dalla tabella Oneri Accessori allegata al decreto ministeriale 30 12 2002.**

### **DURATA DELL'ACCORDO.**

L'accordo ha validità fino al prossimo decreto ministeriale in attuazione della legge 431/98 art.4 comma 1. .

Letto, confermato e sottoscritto in data 09/03/2006 dalle organizzazioni stipulanti:

ASPPI \_\_\_\_\_

APE - CONFEDILIZIA \_\_\_\_\_

APPC \_\_\_\_\_

SUNIA \_\_\_\_\_

UNIAT \_\_\_\_\_

SICET \_\_\_\_\_

ADISU \_\_\_\_\_