

**ACCORDO TERRITORIALE NEL COMUNE DI CIVITA CASTELLANA
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431
E DEL DECRETO MINISTERIALE DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999**

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

- . La CONFEDILIZIA in persona di Gianluca Papalia;
- . L'UPPI, in persona di Petruccio Parlapiano;
- . L'ASPPI, in persona di Franco Signorelli;
- . La APPC nella persona di Fabio Coglitore.

Ed i seguenti sindacati degli inquilini:

- . Il SICET, in persona di Ugo Vizzini;
- . Il SUNIA, in persona di Mariano Di Pietro
- . L'UNIAT, in persona di Francesco Biancucci.

Premessa

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98, che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area civitonica e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- . favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, tramite l'utilizzo del fondo di cui all'art. 11 legge 431/98;
- . avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti.

Le associazioni firmatarie ritengono necessario istituire i seguenti strumenti a sostegno della contrattazione:

A - Agenzia per la locazione.

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di promuovere le azioni atte a favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

B - Commissione di conciliazione stragiudiziale.

La commissione avrà le finalità ed i compiti indicati nell'allegato E facente parte integrante dello stesso Accordo.

Premesso inoltre:

- che il Comune di Civita Castellana ha proceduto alla individuazione delle microzone censuarie previste dal comma 2 art. 1 D.M. 22/03/99;
- che ha altresì deliberato la riduzione dell'aliquota ICI dal 6 per mille al 5 per mille relativamente agli immobili concessi in locazione ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98;

che, pertanto, in attuazione dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98 e dell'art. 1 D.M. 5/3/99 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto – tipo relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone concordato.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune di Civita Castellana e potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

- a) Il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- b) siano modificate le normative fiscali previste all'articolo 8 legge 431/98;
- c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti.

1) - CONTRATTI AGEVOLATI **(Art. 2 comma 3 L. 431/98 e Art. 1 D.M. 5/3/99)**

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Civita Castellana. Le associazioni dei proprietari e degli inquilini, acquisite le informazioni necessarie alla delimitazione delle zone omogenee, suddividono il territorio di Civita Castellana in due fasce come da allegato A.

2) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato contratto - tipo (allegato F del presente accordo). Riguardo alla ripartizione delle spese degli oneri accessori tra locatore e conduttore si prende a base la tabella allegato D.

3) I contratti con durata superiore ai tre anni, avranno le seguenti variazioni delle fasce di oscillazione:

- Per i contratti con durata di quattro anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" sarà maggiorata del 2%.
- Per i contratti con durata di cinque anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" sarà maggiorata del 4%.
- Per i contratti di durata di sei anni o superiore a sei anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" sarà maggiorata del 6%.

4) I canoni di locazione applicabili ai contratti agevolati sono determinati utilizzando i criteri individuati nel presente accordo territoriale.

2) – CONTRATTI PER USI TRANSITORI **(Art. 5, comma 1, della legge 09.12.1998, n. 431)**

Le Associazioni firmatarie individuano i criteri generali per la definizione del contratto tipo (allegato G del presente accordo) per gli usi transitori.

Il presente accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore a 1 mese ed essere superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto è individuata nel seguente modo:

A) Fattispecie di esigenze del locatore:

- Quando il proprietario ha intenzione di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, o dei figli, o dei genitori o dei parenti fino al secondo grado, per i seguenti motivi:

- . Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.
- . Per necessità personale dei figli.
 - . Rientro dall'estero.
 - . Per abitazione propria o dei genitori.
- . Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto.

B) Fattispecie di esigenze del conduttore:

- . Trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- . Attività lavorative a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza
- . Assegnazione di alloggio o acquisto che si rende disponibile entro 18 mesi
- . Vicinanza momentanea a parenti bisognosi.
- . Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto e debitamente documentata.

Per la stipulazione dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la transitorietà di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Il conduttore che ha intenzione di stipulare un contratto transitorio deve provare il motivo di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto. Inoltre la parte che manifesta l'intenzione transitoria deve dichiarare il motivo della stessa.

E' fatto obbligo al locatore e al conduttore di confermare, a mezzo raccomandata a.r., prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà.

In caso di mancata comunicazione, ovvero nel caso siano venute meno le esigenze di transitorietà poste dal locatore, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dell'art.2 comma 1, legge 431/98.

ELENCO ALLEGATI

- . Allegato A (zone omogenee, valore del canone convenzionato, fascia di oscillazione).
- . Allegato B (elementi / criteri per l'utilizzo della fascia di oscillazione).
- . Allegato C (identificazione del mq. convenzionale).
- . Allegato D (tabella ripartizione oneri accessori tra proprietario e inquilino).
- . Allegato E (protocollo di intesa per la istituzione della commissione di conciliazione stragiudiziale e suo regolamento).
- . Allegato F (Contratto tipo agevolato).
- . Allegato G (Contratto tipo transitorio).

I contratti di locazione possono essere stipulati utilizzando esclusivamente i contratti tipo richiamati ed allegati all'accordo territoriale, depositati presso il Comune di Civita Castellana unitamente all'accordo sottoscritto.

Letto confermato e sottoscritto in data 24 Maggio 2000 dalle organizzazioni stipulanti

All. A – Zonizzazione Comune di Civita Castellana

Fascia A

Riguarda tutte le abitazioni che si trovano nelle **microzone n. 1 e 6** del Comune di Civita Castellana (centro storico e zona rurale) di cui alla planimetria allegata

Max in L/mq-anno	80.000	Min. in L/mq-anno	35.000
-------------------------	---------------	--------------------------	---------------

Fascia B

Riguarda tutte le abitazioni che si trovano nelle microzone n. 2, 3, 4, 5 e 7 del Comune di Civita Castellana (zona centrale, loc. Fontanelle, fraz. Sassacci, loc. Prataroni e fraz. Borghetto) di cui alla planimetria allegata.

Max in L/mq-anno	85.000	Min. in L/mq-anno	40.000
-------------------------	---------------	--------------------------	---------------

ALLEGATO B

Nell'accordo Territoriale di Civita Castellana all'interno delle fasce che delimitano le zone omogenee, le parti, individuati il valore limite minimo e massimo del canone espresso in L/mq. anno, stabiliscono i criteri che concorrono alla determinazione del canone, quali:

- Tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, cantina, balconi, ecc);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento);
- Vetustà;
- alloggio ammobiliato – Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, il canone di locazione potrà essere aumentato fino ad un massimo del 30%.

Criteri che concorrono alla determinazione del canone

Il valore massimo si applica con la presenza contemporanea degli elementi da 1 a 7 e di due dei tre elementi indicati nei punti da 8 a 10 come da elenco di seguito riportato :

- 1) Impianto di riscaldamento autonomo;
- 2) Ascensore oltre il 2° piano;
- 3) Posto auto;
- 4) Ristrutturazione negli ultimi 10 anni;
- 5) Categoria catastale A/2;
- 6) Stato di manutenzione normale dell'appartamento e del fabbricato;
- 7) Vetustà da 5 a 10 anni;
- 8) Cantina o soffitta;
- 9) Balconi o terrazzi o portici;
- 10) Giardino condominiale;

In mancanza degli elementi qui sotto riportati defalcare la somma delle percentuali dal valore massimo.

B1 - Mancanza di impianto di riscaldamento	da – 20% a – 7%;
B2 - Mancanza di riscaldamento autonomo	da – 10% a –2,5%;
B3 - Mancanza di ascensore oltre il 2° piano	da – 10% a –2,5%;
B4 - Mancanza di posto auto	da – 10% a –2,5%;
B5 - Mancanza di cantina o soffitta	da – 5% a – 1%;
B6 - Mancanza di balconi o terrazzi o portici	da – 5% a - 1%;
B7 - Mancanza di giardino privato e/o condominiale	da – 3% a - 1%;
B8 - Mancanza di ristrutturazione negli ultimi 10 anni	da – 5% a - 1%;
B9 - Tipologia catastale A/3	da – 3% a - 1%;
B10- Tipologia catastale A/4 e A/5	da – 10% a - 2%;
B11- Stato manutentivo carente dell'appartamento	da – 5% a – 2%;
B12 - Stato manutentivo carente del fabbricato	da – 8% a – 1%;
B13 -Vetustà 10-20 anni	da – 3% a – 1%;

B14 - Vetustà 20-30 anni

da - 5% a - 1%;

B15 - Vetustà .oltre 30 anni

da - 10% a -2,5%;

In ogni caso il canone di locazione non potrà essere inferiore al valore minimo di cui all'allegato A.

In presenza degli elementi qui sotto riportati, il valore massimo va aumentato della somma delle seguenti percentuali:

C1 - Giardino privato

+ 2%

C2 - Tipologia catastale A/7

+ 5%

C3 - Garage privato

+ 5%

C4 - Vetustà da zero a 5 anni

+ 3%

ALLEGATO C

Modalità di valutazione del Mq. convenzionale.

Viene stabilito di utilizzare, come unità di misura il mq. convenzionale che scaturisce dalla somma dei seguenti elementi:

- 1) La superficie netta dell'appartamento.
- 2) Il 50% della superficie della autorimessa singola.
- 3) Il 20% del posto auto.
- 4) Il 25% dei balconi, terrazze, cantine e simili.
- 5) Il 15% della superficie scoperta in uso esclusivo.
- 6) Il 10% della superficie a verde in quota condominiale.

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 46 mq. verrà aumentata del 30%; se compresa tra 46 e 65 mq. verrà aumentata del 15%.

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 110 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 10%; se compresa tra 120 mq. e 140 mq. verrà ridotta del 15%; oltre 140 mq. verrà ridotta del 20%.

Sono esclusi dal calcolo delle superfici i vani con altezza inferiore a m. 1,70.

La superficie di cui al punto 5 (Sup. scop. ad uso esclusivo) può essere computata nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.