

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 3 della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 05 marzo 1999.

Le Organizzazioni Sindacali della Proprietà CONFEDILIZIA

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini SUNIA, UNIAT, SICET,

Convengono e stipulano il seguente accordo:

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Agrigento suddiviso in 6 zone censuarie, individuate e specificate nei grafici e nella tabella di cui all'allegato "A"

I valori di oscillazione dei canoni di locazione per ogni zona di cui al punto 1 sono quelli previsti nell'allegato "A";

L'individuazione della fascia di oscillazione di cui allegato "A" è effettuato applicando gli elementi della tabella di cui all'allegato "B" il calcolo della superficie dell'unità abitativa sarà effettuato in mq. utili e secondo i criteri stabiliti nella tabella "B1";

La durata minima del contratto sarà di tre anni più due per l'ipotesi di proroga di cui all'art.2 comma 5 della L.431/98. Le parti potranno concordare altresì una durata del contratto superiore ad anni tre: in tal caso i valori minimi e massimi della fascia di oscillazione applicabile saranno aumentati del due per cento per i contratti con durata quadriennale, quattro per cento per quelli quinquennali, del sei per cento per durate superiori. Tutto ciò a valere per l'intera durata contrattuale;

Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto allegato (allegato C) nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale, formata da due componenti — scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo — sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore, quanto ad un terzo — che svolgerà eventualmente funzione di presidente — sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo

Il contratto tipo ad uso abitativo (allegato "C") è definito sulla base del modello allegato al D.M. 05/03/1999 con l'inserimento dei seguenti articoli:

6.1 Il canone potrà essere aggiornato annualmente previa richiesta da effettuarsi da parte del locatore a mezzo lettera raccomandata A.R. e nella misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai relativi all'anno precedente. L'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello della richiesta;

6.2 In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la commissione stragiudiziale di conciliazione prevista dall'accordo di cui al punto 4 la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

Il contratto tipo di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (allegato "E"), è definito sulla base del modulo allegato al D.M. 05/03/1999. La qualificazione dell'esigenza del locatore o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto viene individuata nel seguente modo:

Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di:

Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

Matrimonio;

Matrimonio dei figli;

Rientro dall'estero;
Attesa di autorizzazione dal Comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per la ristrutturazione o demolizione o ampliamento con alloggio attiguo
Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto;
Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto di natura transitoria a causa di :

Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso d quello di residenza;
Assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso Comune
Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto;
8. Il canone di locazione di natura transitoria per esigenze abitative degli studenti universitari (allegato "G") è definito sulla base del modello allegato al D.M. 05/03/1999.

In materia di oneri accessori le parti faranno riferimento all'allegata tabella "F" di ripartizione degli stessi. Resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli artt. 9, 10 della legge 392/1978. Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità dell'assistenza sindacale
Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora
Il comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui al presente accordo o provveda alla definizione delle microzone;
Siano modificate le normative fiscali previste dall'art. 8 L.431/98
Siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni del mercato locale degli affitti.

SUNIA SICET UNIAT

Galione Carmelo Angelo De Marco Vincenzo Contino

CONFEDILIZIA

Ing. Salvatore Lauricella

Allegato A

AGRIGENTO

ZONA CENSUARIA 1/A

Fiume Akragas, strada comunale Fondacazzo, Via Garibaldi, via Porta di Mare, via Empedocle, via Delle Torri, via Gioieni, via S.Stefano, strada vicinale Montaperto, strada nazionale 104, strada vicinale Pettinata, strada comunale Amagione, ponte di ferro n.98, Comune di Favara, Vallone San Benedetto, strada comunale Colombaro, SS 110, Vallone Petrusa, Scorrimento Agrigento-Caltanissetta, Regia Trazzera Mosè, Parco Angeli, Vallone Favara-Naro, strada Vicinale Misita, fiume Naro, strada comunale Magazzeni, Vallone S.Biagio, strada comunale dei Templi, SS.108.

Canone concordato

1° fascia £/mq.

2° fascia £/mq.

3° fascia £/mq.

3690/4838

4838/5658

5658/6970

ZONA CENSUARIA 1/A - AREA DI PREGIO

Piazza Vittorio Emanuele, Viale della Vittoria, Via Giovanni XXIII, Via Diodoro Siculo, Via Minerva

Canone concordato

1° fascia £/mq.	2° fascia £/mq.	3° fascia £/mq.
4510/5658	5658/6478	6478/7790

ZONA CENSUARIA 1/B

Strada comunale Monserrato, fiume Akragas, ferrovia Porto Empedocle-Rocca Palumba, comune di Porto Empedocle

Canone concordato

1° fascia £/mq.	2° fascia £/mq.	3° fascia £/mq.
3280/4084	4084/4658	4658/5576

ZONA CENSUARIA 2

Via Gioeni, via delle Torri, Via Empedocle, Via Porta d Mare, Via Garibaldi, via S.Marta, piazza Don Minzoni, via Duomo, piazza Plebis Rea, via S, Stefano, fiume Akragas, SS.108.

Canone concordato

1° fascia £/mq.	2° fascia £/mq.	3° fascia £/mq.
3444/4304	4304/4918	4918/5900

ZONA CENSUARIA 3/A

Strada comunale Templi, Vallone S.Biagio, strada comunale Magazzeni, strada provinciale Cavalieri Magazzeni, comune di Palme di Montechiaro

Canone concordato

1° fascia £/mq.	2° fascia £/mq.	3° fascia £/mq.
2952/3698	3698/4231	4231/5084

ZONA CENSUARIA 3/B

Ferrovia Porto Empedocle-Rocca Palumba, fiume Akragas, mare Mediterraneo

Canone concordato

1° fascia £/mq.	2° fascia £/mq.	3° fascia £/mq.
3690/4407	4407/4920	4920/5740

ZONA CENSUARIA 3/B – AREA DI PREGIO

S. Leone

Canone concordato

1° fascia £/mq.
4510/5801

2° fascia £/mq.
5801/6724

3° fascia £/mq.
6724/8200

ZONA CENSUARIA 4

Zone sparse

Canone concordato

1° fascia £/mq.
1640/2070

2° fascia £/mq.
2070/2378

3° fascia £/mq.
2378/2870

Allegato B

DETERMINAZIONE DELLA FASCIA PER APPLICAZIONE DEL CANONE

1° Fascia: la presenza di fino a tre elementi sottoelencati;

2° Fascia: la presenza di quattro o cinque elementi sottoelencati;

3° Fascia : la presenza di più di cinque elementi sottoelencati;

abitazione con non più di 2 appartamenti a piano;

presenza di garage o posto macchina;

presenza di cantina o soffitta;

presenza di ascensore per appartamento oltre il 2° piano;

presenza di riscaldamento;

presenze di area a verde comune;

abitazione con dotazione di mobilio sufficiente alla vivibilità.

ALLEGATO B 1

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'UNITA' ABITATIVA IN MQ. UTILI DETERMINAZIONE DEL METROQUADRATO UTILE

Si conviene che i valori minimi e massimi di ciascuna fascia di oscillazione saranno espressi in mq. utili mensili.

Il metroquadro utile è determinato secondo i seguenti criteri:

La superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili

La superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili), computate nella seguente misura

del 50% qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1

del 25% qualora non comunicanti

la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità abitativa, computata nella misura:

del 30% fino a mq. 25, e 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 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità abitativa, computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nel punto 1, e del 2% per la superficie

eccedente detto limite. La superficie 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 1
In caso di superficie inferiore ai 50 mq. la stessa viene moltiplicata per il coefficiente 1,20