

AL COMUNE DI AREZZO
CRITERI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI ACCORDI PER LA STIPULA DEI
CONTRATTI DI LOCAZIONE

AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 3 L. 9/12/98 N° 431

Vista la legge 9/12/98 n 431 concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;

Vista la Convenzione Nazionale del 8/2/99 sottoscritta ai sensi dell'art. 4 comma 1 della richiamata legge;

Visto il Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5/3/99 registrato alla Corte dei Conti il 15/3/99 (Registro n 1 Lavori Pubblici, foglio 41)

Le seguenti Associazioni di categoria operanti nel territorio di Arezzo:

Per le Associazioni degli inquilini

SUNIA, SICET, UNIAT e ANIA

Per le Associazioni della Proprietà Edilizia:

CONFEDILIZIA, UPPI E ANPE

Stabiliscono le seguenti

Modalità per la determinazione dei canoni nei contratti di locazione di immobili situati nel territorio del Comune di Arezzo, in conformità ai criteri previsti dall'art. 1 del DM 5/3/99.

Contratto di locazione tipo ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2 comma 3) Legge 9/12/98 n 431 Dm Lavori Pubblici 5/3/99.

Il suddetto contratto dovrà essere redatto tenendo in considerazione i seguenti criteri, sui quali hanno raggiunto accordo le Associazioni dei conduttori SUNIA- SICET-UNIAT E ANIA e le Associazioni dei locatori CONFEDILIZIA UPPI E ANPE.

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

Nel Comune di Arezzo sono state individuate tre macrozone:

Zona centrale: entro la cerchia della tangenziale;

Zona semicentrale: fuori dalla cerchia della tangenziale;

Zona periferica: frazioni e abitanti rurali.

Così come da piantina che si allega debitamente sottoscritta dai rappresentanti delle Associazioni di categoria Allegato 1).

Tale semplificazione porta il duplice vantaggio di essere facilmente identificabile e di contenere i valori sufficientemente omogenei.

Criteri per l'individuazione delle caratteristiche dell'unità immobiliari e le conseguente determinazione dei valori "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione.

Le parti contraenti, che possono beneficiare dell'assistenza facoltativa delle rispettive organizzazioni sindacali, che hanno elaborato tali criteri, nell'ambito di ogni zona urbana omogenea (zona 1/2/3) dovranno tener conto dei seguenti elementi caratteristici delle unità immobiliari.

Tipologia; stato di manutenzione alloggio; stato di manutenzione stabile; pertinenze; presenza spazi comuni; servizi tecnici, eventuale dotazione di mobilio e relativa qualità.

I valori minimo e massimo delle singole aree saranno tenuti in considerazione delle parti nella determinazione del canone di locazione in particolare.

Dovrà essere applicato la fascia MINIMA per le unità immobiliari dotate fino a CINQUE elementi della fascia intermedia, comunque si collocano nella fascia minima se manca uno degli elementi sotto indicati.

Impianto di riscaldamento;
Servizi igienici interni;
Ascensore oltre il 2° piano.

Si identifica una fascia INTERMEDIA nell'ipotesi in cui l'immobile sia fornito di SEI delle seguenti caratteristiche.

impianto riscaldamento autonomo;
verde condominiale;
doppio bagno (esclusi immobili al di sotto dei 90 mq.);
autorimessa;
prossimità dell'unità immobiliare a servizi pubblici essenziali (compreso verde pubblico);
balconi, cantina o soffitta;
appartenza alle categorie A2, A3, A4, A5; A6;
vetustà inferiore a 30 anni;
essere stato ristrutturato negli ultimi 15 anni;
cucina con almeno una finestra;
ascensore;
terrazzo maggiore di mq. 20;
giardino privato o spazio esclusivo;
non essere inserito in contesto di edilizia popolare;
avere almeno doppia esposizione.

Si indentificano in una fascia MASSIMA gli immobili con oltre SEI dei sopracitati elementi di applicazione.

Il canone di locazione degli immobili da locare è determinato per zona, sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a metro quadrato:

Min.

Intermedio

Max.

Zona 1:

5.000/6.000

6.001/8.000

8.001/15.000

Zona 2:

4.000/5.000

5.001/7.000

7.001/12.000

Zona 3:

3.000/4.000

4.001/6000

6.000/10.000

La determinazione del valore effettivo del canone di locazione da applicare caso per caso, avverrà nell'ambito del valore locativo minimo e massimo, così come sopra espresso, tenendo in considerazione le caratteristiche delle unità abitative così come indicate ai punti C) D); e riguarderà esclusivamente la superficie utile dell'unità abitativa.

F) -IMMOBILI AMMOBILIATI

-MAGGIORAZIONE PER PARTICOLARI CATEGORIE DI IMMOBILI

Gli importi della tabella di cui al punto precedente articolo sono incrementate fino ad un massimo del 20% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 45 metri quadri.

In caso di unità immobiliari arredate può essere incrementato fino al 20% da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo.

G) AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto:

Con il presente Accordo formalmente si conviene che il canone, su richiesta del locatore tramite raccomandata A/R, può essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT, di ogni singola unità immobiliare determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione sopra identificate.

H) RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata tabella (allegato B)

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale con una tolleranza del cinque in più o in meno.

I) MAGGIORAZIONE PER DURATA DEL CONTRATTO SUPERIORE AL MINIMO

Possono essere stipulati contratti di durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2 comma 3 della 431/98. In tal caso il canone concordato è incrementato del 4%.

L) IMMOBILI DI PARTICOLARE TIPOLOGIA

Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2, lett. A), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

M) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nel caso di esecuzione sull'unità immobiliare o sull'edificio di cui è parte di importanti improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone dell'alloggio venga integrato con un aumento dell'interesse, legale sul capitale impiegato (spesa sostenuta) ove esso superi £. 2.000.000 (duemilioni) in un anno.

N) COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Onde ridurre al minimo contenziosi di tipo stragiudiziale o legale, le parti sociali, con il consenso delle parti contraenti si impegnano a sviluppare al massimo la fase di contrattazione preventiva e concertativa per l'individuazione di quell'equilibrio economico e normativo tale da garantire una corretta applicazione del contratto di locazione.

Per consentire tale procedura dovrà essere previsto nel contratto tipo, redatto presso le sedi di associazioni di categoria, la seguente clausola: "Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale, la Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata quanto a due componenti — scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore — e quanto a un terzo che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo; in caso di mancato accordo sulla nomina del terzo sarà nominato dal Presidente della locale Camera di Commercio. 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 una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, 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.

O) Il presente accordo ha la durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il comune di Arezzo, con possibilità comunque di revisione dopo il dodicesimo mese dal suddetto deposito. Il presente accordo, valido per il Comune di Arezzo, è stato redatto in Arezzo il

In ogni sua parte dalle seguenti Associazioni di categoria:

Per gli inquilini

SUNIA con sede in Arezzo Via V. Veneto n 5 Tel 0575/356244 Fax 0575/409783 in persona del Sig. Coradeschi Settimio.

SICET con sede in Arezzo Viale Michelangelo n 116 tel. 0575/353576 Fax 0575/24867 in persona del Sig. Orlando Bruni.

UNIAT con sede in Arezzo Via G. Monaco n 32 tel 0575/20873 Fax 0575/27731 in persona del Sig. V. Baroncini.

ANIA con sede (provvisoria) in Arezzo in V. Cimabue n 21 tel. 0575/353847 in persona del Sig. F. Feliciai.

Per le Proprietà Edilizia

CONFEDILIZIA con sede in Arezzo Via Pisano n. 20 tel 0575/20439 Fax 0575/324088

UPPI con sede in Arezzo Via G. Monaco n. 41 tel. 0575/7295944-353494 Fax 0575/409802 in persona del Sig. Carlo Provenzal.

ANPE con sede in Arezzo Via Crispi n. 8 tel 0575/299554 in persona del Sig. F. Merli.

Arezzo li

Allegato 1: piantina città di Arezzo

Allegato 2: accordo ripartizioni spese tra locatore e conduttore.

CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI ACCORDI

PER LA STIPULA DEI

CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 d.m. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio del Comune

di Arezzo.

Ai fini dell'art. 2 comma 4, DM 5.3.99, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone del Comune di Arezzo, e non ammessi ai benefici fiscali e sono possibili solo le condizioni stto elencati.

Per i contratti in epigrafe — per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui sub 1) — vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ed abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

matrimonio dei figli;

rientro dall'estero;

destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula delle locazioni, che comporti il rilancio dell'alloggio di servizio;

qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

1) quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

assegnazione di alloggio ERP o acquisto di immobile in Cooperativa o presso privati, e che si renderà libero entro 18 mesi come dimostrato dal Compromesso registrato;

necessità di vicinanza momentanea a parenti bisognosi di cure.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato E).

Per gli inquilini

SUNIA con sede in Arezzo Via V. Veneto n 5 Tel 0575/356244 Fax 0575/409783 in persona del Sig. Coradeschi Settimio.

SICET con sede in Arezzo Viale Michelangelo n 116 tel. 0575/353576 Fax 0575/24867 in persona del Sig. Orlando Bruni.

UNIAT con sede in Arezzo Via G. Monaco n 32 tel 0575/20873 Fax 0575/27731 in persona del Sig. V. Baroncini.

ANIA con sede (provvisoria) in Arezzo in V. Cimabue n 21 tel. 0575/353847 in persona del Sig. F. Feliciai.

Per le Proprietà Edilizia

CONFEDILIZIA con sede in Arezzo Via Pisano n. 20 tel 0575/20439 Fax 0575/324088

UPPI con sede in Arezzo Via G. Monaco n. 41 tel. 0575/7295944-353494 Fax 0575/409802 in persona del Sig.

Carlo Provenzal.

ANPE con sede in Arezzo Via Crispi n. 8 tel 0575/299554 in persona del Sig. F. Merli.