

**LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N431**  
**ACCORDO PER IL COMUNE DI BRINDISI**  
**AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 3**

**DEPOSITATO IL 29 SETTEMBRE 1999 TRA SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI,  
ASSPPI, CONFEDILIZIA.**

Ai sensi dell'art.2 comma 3 della legge 431/98 ed in attuazione dell'accordo sottoscritto l'8 febbraio 1999 e recepito nel D.M. n67 del 22/3/99 del Ministero dei LL.PP. di concerto con il Ministero delle Finanze si conviene e stipula il presente accordo:

l'accordo è valido per l'intero Comune di Brindisi. Il Comune di Brindisi non ha provveduto a suddividere il territorio in microzone omogenee e pertanto l'individuazione delle stesse è stata effettuata dalle OO:SS:

Il canone di locazione viene stabilito in lire metro quadro (mq) mensile minimo/massimo per ogni fascia. Il mq viene calcolato come da allegato n2. L'allegato n2 definisce, inoltre, le caratteristiche dell'alloggio ammobiliato, mentre l'allegato 2.1

individua le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio. Per ogni micro zona il canone di locazione per ogni singola unità immobiliare è determinato secondo l'allegato n3.

I contratti di locazione avranno la durata minima di tre anni e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta.

I canoni di locazione di cui all'allegato n3 potranno essere incrementati se di durata superiore ai tre anni:

del 3% per i contratti di anni 4;

del 6% per i contratti di anni 5;

del 10% per i contratti di 6 o più anni.

Per la stipula dei contratti dovrà essere utilizzato il contrattotipo di cui all'allegato n4.

Per i contratti di locazione di natura transitoria dovrà essere utilizzato l'allegato 4.1.

Le esigenze transitorie del locatore e/o del conduttore che giustificano il contratto transitorio vengono così individuate:

a) necessità del proprietario di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per i seguenti motivi: 1) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

2) matrimonio proprio o dei figli;

3) rientro da altro comune;

b) attesa di autorizzazioni per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;

Altra eventuale esigenza specifica del locatore, collegata ad evento certo, potrà essere prevista, previa preventiva richiesta, alla Commissione di conciliazione di cui al presente accordo. Le necessità dell'inquilino di stipulare un contratto transitorio sono le seguenti:

a) trasferimento temporaneo per ragioni di lavoro o di cura;

b) contratto di locazione a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;

c) assegnazione di alloggio erp o acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;

d) vicinanza momentanea a parenti bisognosi;

e) uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa dello stesso comune.

In materia di oneri accessori si farà riferimento all'accordo stipulato in sede nazionale tra Sunia e Confedilizia. Per quanto non previsto si farà riferimento agli artt.9 e 10 della l.392/78:

Con protocollo d'intesa da sottoscrivere entro 90 gg. tra il Comune di Brindisi e le OO.SS saranno fissati i criteri per il

funzionamento ed il regolamento della commissione di conciliazione stragiudiziale che svolgerà opera di interpretazione, esecuzione ed applicazione dell'accordo comunale anche in merito al contratto di locazione come previsto

o dal D.M. n67 del 22/3/99.

La Commissione dovrà rispondere entro 20 gg. dalla ricezione del quesito.

La Commissione sarà composta da tre componenti indicati dalle OO.SS. dei proprietari e degli inquilini: Il Presidente sarà il Sindaco o un suo delegato: La sede della Commissione sarà presso il Comune di Brindisi. In mancanza di designazione sindacale il terzo componente sarà designato dalle OO.SS.

In caso di mancata intesa entro 90 gg. sulla costituzione e funzionamento della commissione stragiudiziale tra le OO.SS ed il Comune di Brindisi, le prime sottoscriveranno e depositeranno un accordo integrativo per garantire il servizio di conciliazione stragiudiziale.

In attesa dell'attuazione di quanto sopra sarà possibile depositare istanza per il procedimento di locazione presso la segreteria di una O.S. firmataria che provvederà a convocare l'altra parte per avviare il tentativo di conciliazione. Le OO.SS. si impegnano a

intraprendere ogni iniziativa per pubblicizzare e favorire la stipula di contratti di locazione ai sensi del presente accordo. Le OO.SS si riservano di individuare e integrare altre zone di pregio o di degrado nonché di verificare entro 12 mesi

l'applicazione dell'accordo.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo D.M. di recepimento di

Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8/2/99 e potrà, di comune intesa, essere oggetto di revisione qualora il Comune di Brindisi deliberi aliquote Ici specifiche per i locatori che affittano sulla ba

se del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art.8 l:431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione locale. I contraenti, nel caso di modifica alle agevolazioni fiscali, potranno rivolgersi alla Commissione stragiudiziale per l'eventuale determinazione del nuovo can

one da valersi sino alla cessazione del rapporto contrattuale. Le Parti si riservano altresì di perfezionare il presente accordo entro 90 gg. specie qualora venissero riscontrati errori, omissioni o incongruenze che possano determinare difficoltà nell'applicazione. Si riservano altresì di allegare cartina esplicativa.

ALLEGATO 2

CALCOLO DEL METRO QUADRO E

DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

I canoni di locazione sono individuati in mq convenzionale mensile con riferimento alle microzone individuate dalle OO.SS.

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla somma dei seguenti elementi:

superficie netta misurata a mq. al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (cd. superficie

calpestabile).

Per la superficie netta inferiore a 60 metri va applicata una maggiorazione del 15%.

Accessori e pertinenze misurate al netto dei muri perimetrali ed interni secondo le seguenti percentuali:

- a) balconi, terrazze ad uso esclusivo, cantine al 25%;
- b) autorimesse singole al 50%;
- c) posto macchina in autorimesse di uso comune al 20%;
- d) posto macchina in spazi comuni e spazi di pertinenza ad uso esclusivo al 15%.

La superficie dei vani con altezza utile compresa tra 1 metro e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 70%. La superficie dei soppalchi ed ammezzati con altezza utile superiore a m. 1.70 con accesso da scala fissa va calcolata al 100%. Non sono computabili nella superficie utile convenzionale:

- a) i cosiddetti rispostigli "aerei" intendendo per tali quelli ricavati generalmente al di sopra del vano bagno e vano cucina, non raggiungibili con scala fissa;
- b) tutti gli spazi comuni condominiali, quali il locale caldaia e autoclave, l'androne scala, il lastrico solare, e tutte quelle superfici che consentono l'accesso all'unità immobiliare locata. Per gli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 115 mq. si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da applicare.

Immobile totalmente ammobiliato è quello dotato dei seguenti arredi: a) cucina;

b) pensili a muro oppure credenza; -frigorifero;

-fornello;

-tavolo con sedie;

-scola piatti e stoviglie.

c) Camera da letto:

-letto con materasso;

-comodino;

-armadio e/o guardaroba;

-sedia.

d) Camera-studio;

1) scrivania con sedia;

e) Libreria.

-soggiorno-tinello;

f) vetrinetta;

-bagno arredato (mensole, specchio e sedile).

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

Per immobile parzialmente arredato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli al vano cucina, alla camera da letto ed al bagno che devono sempre presenti. ALLEGATO N2.1

CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE

CONDIZIONI GENERALI DELL'APPARTAMENTO

ALLEGATO 2.1

Condizioni generali dello stabile buone:

-portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura;

- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza sconnessione;
- rivestimento pareti androne e vano scale senza distacchi o presenza di umidità di risalita;
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi lesionati o sconnessi;
- presenza di ringhiere ancorate alla struttura;
- finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazioni d'acqua;
- assenza di umidità all'intradosso del solaio dell'ultimo piano; -funzionalità delle porte d'accesso ai locali condominiali (vano ascensore, autoclave, sala riunioni, ecc.);
- facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco o mancanza e/o distacco di altro materiale presente. Per buone condizioni dell'appartamento devono intendersi:
  - pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnessioni; rivestimenti vano cucina e bagni distacchi e/o mancanza;
- infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura ed apertura funzionanti; -infissi esterni corredati da avvolgibili o altri dispositivi di oscuramento; -impianto di adduzione e scarico acqua funzionanti.

### ALLEGATO N3

#### SUB FASCE DEL CANONE DI LOCAZIONE

ZONA 1 CENTRO STORICO (S.Pietro degli Schiavoni, via Carmine, via S.Benedetto)  
appartamenti dal 1 piano fuori terra

ingresso alloggio da piazza o mare allacciamento gas metano ascensore  
autoclave

impianto elettrico interno adeguato riscaldamento autonomo o centralizzato infissi interni ed esterni in normale stato Fascia A: almeno cinque elementi: 4780/5145

Servizi igienici completi (tazza, bidet, lavabo, doccia ovvero vasca da bagno) all'interno dell'alloggio. Fascia B: almeno quattro elementi: 3300/4050

Servizi igienici posti all'interno dell'alloggio.

Fascia C: fino a tre elementi : 2850/3675

La presenza dei servizi igienici all'esterno dell'alloggio determina l'inserimento automatico nella terza fascia.

L'immobile totalmente ammobiliato va inserito nella fascia A a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e infissi in buono stato e sia ubicato a partire dal 1 piano. L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella fascia B.

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella fascia B. ZONA 2

#### CENTRO

allacciamento gas metano

verde condominiale

cortile in comune

impianto elettrico adeguato

impianto di ricezione satellitare riscaldamento centralizzato o autonomo porta blindata

ripostiglio e/o cantina

doppi servizi

impianto di condizionamento

infissi interni ed esterni in normale stato posto auto

attico

Fascia A: almeno otto elementi: 6600/6900 Fascia B: almeno sette elementi: 5900/6300 Fascia C: fino a cinque elementi: 4750/5150; Rientrano nella fascia A gli immobili con balcone o ingresso su Corso Garibaldi, C.so Umberto, C.so Roma, P.zza Vittoria, P.zza Cairoli, Duomo purché provvisti di riscaldamento, ascensore, autoclave, impianto elettrico interno a norma e condizioni generali dello stabile e dell'appartamento buone.

L'immobile totalmente ammobiliato va inserito nella fascia A a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e infissi in buono stato.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella fascia B.

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella fascia B. ZONA 3 COMMENDA-CAPPUCCINI-MINNUTA-SANTA CHIARA SANT'ANGELO allacciamento gas metano

verde condominiale

cortile in comune

impianto elettrico adeguato

impianto di ricezione satellitare riscaldamento centralizzato o autonomo porta blindata

ripostiglio e/o cantina

doppi servizi

impianto di condizionamento

infissi interni ed esterni in normale stato posto auto

attico

piscina

Fascia A: almeno nove elementi: 4750/5500 Fascia B: almeno sette elementi: 4400/5150

Fascia C: almeno cinque elementi: 3675/4050 Fascia D (aree degradate di zona Cappuccini): fino a quattro elementi: 2570/2940. ZONA 4

PARADISO-SANT'ELIA-PERRINO-VILLAGGIO S.PAOLO-VILLAGGIO S.PIETRO allacciamento gas

ingresso da piazza

ascensore

autoclave

impianto elettrico interno adeguato

Riscaldamento centralizzato o autonomo Infissi interni ed esterni in normale stato Verde condominiale

Cortile

Impianti sportivi

Doppi servizi

attico

posto auto

Fascia A: almeno nove elementi: 3300/3675 Fascia B: almeno sette

elementi: 2950/3250 Fascia C: almeno cinque elementi: 2200/2950

In questa zona sono individuabili zone ed immobili particolarmente degradati con canoni inferiori a quelli delle tre fasce (1840/2200). ZONA 5

LA ROSA TUTURANO

Fascia unica: 2950/3300

ZONA 6

BOZZANO

allacciamento gas metano  
verde condominiale  
cortile in comune  
impianto elettrico adeguato  
impianto di ricezione satellitare  
riscaldamento centralizzato o autonomo  
porta blindata  
ripostiglio e/o cantina  
doppi servizi  
impianto di condizionamento  
infissi interni ed esterni in normale stato posto auto  
attico

piscina

Fascia A: almeno nove elementi: 5500/5900 Fascia B: fino a sette elementi: 4780/5145 ZONA  
7 CASALE

allacciamento gas metano  
verde condominiale  
cortile in comune  
impianto elettrico adeguato  
impianto di ricezione satellitare riscaldamento centralizzato o autonomo porta blindata  
ripostiglio e/o cantina  
doppi servizi  
impianto di condizionamento  
infissi interni ed esterni in normale stato posto auto attico  
piscina

Fascia unica: 5900/6600

Via Materdomini: 3675/4100

Sub fascia: immobili sprovvisti di allacciamento alla rete fognante: 3300/3620 Immobili di  
particolare pregio siti in via Grand'ammiraglio Cagni e via Maddalena.