

18/MAGGIO/2005

ACCORDO TERRITORIALE

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI **CATTOLICA**

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

Fra le seguenti Organizzazioni della Proprietà Edilizia:

CONFEDILIZIA - A.P.E., Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rimini, in persona del suo Presidente Avv. Nelson Fabbri, con sede in Rimini, Corso d'Augusto n. 100;

U.P.P.I., Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini, in persona del suo Presidente Sig. Ermanno Botto, con sede in Rimini, Via XX Settembre n. 88,

A.S.P.P.I., Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini, in persona della sua Presidente Sig.ra Maria De Simone, con sede in Rimini, Via Clementini n. 2/a;

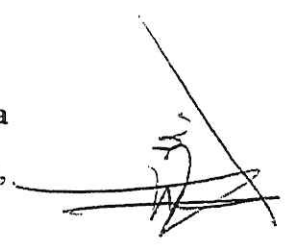
UNION CASA, Sede Provinciale di Rimini, in persona della legale rappresentante Avv. Cinzia Pesaresi, con sede in Rimini, Via Flaminia n. 80, da una parte,

e le seguenti Organizzazioni dei conduttori:

S.U.N.I.A., Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, Federazione Provinciale di Rimini, in persona del Segretario Generale della Federazione Sig.ra Jaqueline Cartagena, con sede in Rimini, Via G. Tonini n. 25;

S.I.C.E.T., Sindacato Inquilini Casa e Territorio della Provincia di Rimini, in persona del Segretario Generale Aggiunto Rag. Ezio Cesare Ceccarini, con sede in Rimini, Via Caduti di Marzabotto n. 30;

dall'altra parte,



Avv. Cinzia Pesaresi



si conviene e si stipula quanto segue:

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998 e art. 1 D.M. 30/12/2002).

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

Il Territorio del Comune di Cattolica, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30/12/2002, viene suddiviso in due "zone omogenee", come individuate dall'allegata "Tabella descrittiva", con unita planimetria del Territorio del Comune di Cattolica (Allegato "A").

Si precisa che la descrizione di cui alla citata "Tabella" ha carattere sommario, onde, per una precisa determinazione, dovrà farsi esclusivo riferimento alla menzionata planimetria ed alle delimitazioni ivi indicate. Gli edifici prospicienti (in tutto o in parte) le strade di confine fra una "zona omogenea" e l'altra assumono i valori (del canone) assegnati alla zona più vicina al centro storico e comunque i valori più elevati fra le due zone confinanti.

Per ciascuna delle anzidette zone omogenee sono state determinate due "fasce di oscillazione" del canone, sulla base di alcuni elementi oggettivi, come descritti nell'Allegato "C", e, all'interno di ciascuna fascia di oscillazione, si è stabilito un valore minimo ed un valore massimo del canone mensile, espresso in Euro, il tutto come da Tabella-Allegato "B" di questo atto.

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice ISTAT.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13, comma 1 lettere a), b), c), d), e), comma 2, comma 3, comma 4, della legge 13 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato "B" e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato "B" subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 6 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 9 per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), Legge n. 431/1998, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato "B" subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Si precisa che per "alloggi compiutamente arredati" si intendono gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore (esclusa però la biancheria).

2) CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, Legge n. 431/1998, e art. 2, D.M. 30/12/2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Cattolica.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30/12/2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Cattolica (Allegato B), **incrementati del 10%**, considerata l'importanza strategica del Comune di Cattolica con particolare riferimento al settore turistico e congressuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), Legge n. 431/1998 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 20 per cento a valere per l'intera durata contrattuale. Si precisa che per "alloggi compiutamente arredati" si intendono gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore (esclusa però la biancheria).

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata nello stesso modo che per i contratti agevolati.



Mario Segnora

V. Gatti

Randi

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari.

1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

matrimonio dei figli;

rientro dall'estero;

destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza dei locatore;

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 della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

2) 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 delle seguenti esigenze:

contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;

previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;

trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;

necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;

acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;

ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;

campagna elettorale;

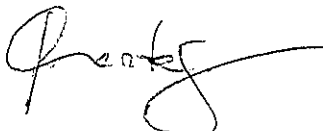
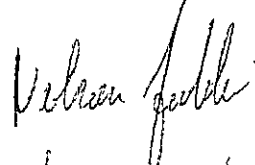
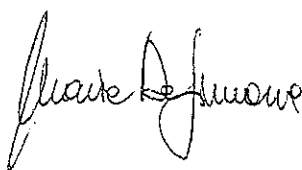
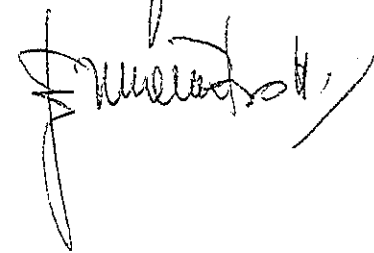
2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

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.

* * * * *

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Cattolica a cura della CONFEDILIZIA - A.P.E., Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rimini.

Letto, confermato e sottoscritto in data 18 maggio 2005 dalle Organizzazioni stipulanti indicate in epigrafe.

ALLEGATO "A"

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLE "ZONE OMOGENEE" del territorio del Comune di Cattolica.

ZONA n. 1:

Fa parte di tale zona il territorio compreso (partendo da Nord e proseguendo verso Sud) fra il confine col Comune di Misano A. (partendo dal mare e lungo il fiume Conca), la Via Emilia-Romagna fino all'incrocio con Via S. Allende, tratto di questa via fino a Via Malatesta, Via Malatesta fino all'incrocio con Via Isotta, Via Isotta fino all'incrocio con Via Francesca da Rimini, Via Francesca da Rimini, Via Sabin, Via Pantano, Via Irma Bandiera, Via Da Verrazzano con prosecuzione lungo il Tavollo (e Porto Canale) fino alla Darsena e, di qui, lungo tutta la spiaggia (Demanio marittimo) fino nuovamente al confine con Misano A..

ZONA n. 2:

Comprende tutto il restante territorio del Comune di Cattolica.

Partig
[Signature]

Roberto Faldini

Marco De Simone

ALLEGATO BCATTOLICA ZONA 1Canone mensile per mq. di superficie

APPARTAMENTI FINO A MQ. 30,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 4,00 al mq.	€ 7,20 al mq.	€ 4,40 al mq.	€ 7,60 al mq.

APPARTAMENTI DA MQ. 30,01 A MQ. 50,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 120,00 per i primi 30,00 mq. ed € 3,70 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 216,00 per i primi 30,00 mq. ed € 6,70 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 132,00 per i primi 30,00 mq. ed € 3,90 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 228,00 per i primi 30,00 mq. ed € 7,00 al mq. per ogni ulteriore mq.

APPARTAMENTI DA MQ. 50,01 A MQ a mq. 75,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 194,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,84 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 350,00 per i primi 50,00 mq. ed € 3,70 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 210,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,80 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 368,00 per i primi 50,00 mq. ed € 3,88 al mq. per ogni ulteriore mq.

APPARTAMENTI OLTRE MQ. 75,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 3,20 al mq.	€ 5,90 al mq.	€ 3,40 al mq.	€ 6,20 al mq.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ALLEGATO "C"

Per ogni singola "Zona omogenea", per determinare l'appartenenza di un alloggio alla "Fascia di oscillazione minima" od alla "Fascia di oscillazione massima", occorre tener conto dei seguenti elementi obiettivi, usufruibili dal conduttore:

- 1) autorimessa o posto auto coperto;
- 2) posto auto scoperto, o ulteriore autorimessa o posto auto coperto;
- 3) area verde custodita e/o cortile comune, di almeno mq. 30 complessivi usufruibili;
- 4) cantina o soffitta o ripostiglio;
- 5) terrazzo o balcone;
- 6) ascensore;
- 7) impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) e/o di condizionamento dell'aria;
- 8) appartamento sito in immobile con non più di otto appartamenti;
- 9) doppi servizi;

L'alloggio apparterrà alla fascia di oscillazione massima quando sono presenti almeno 6 (sei) dei suddetti elementi; altrimenti apparterrà alla fascia di oscillazione minima.

Si precisa tuttavia che si terrà conto dell'ascensore solo per gli alloggi posti nel piano o nei piani superiori al 3° piano fuori terra. E pertanto, per gli alloggi posti fino al 3° piano fuori terra (compreso) saranno sufficienti 5 (cinque) dei suddetti elementi (su otto, non tenendosi conto dell'ascensore) per la loro appartenenza alla fascia di oscillazione massima.

Per gli alloggi siti nella "Zona omogenea" n. 1, compresi fra il Porto-Canale, Via Circonvallazione Occidentale e Meridionale, Viale Pascoli fino a P.le B. Croce, nonché per gli alloggi posti su Viale Regina Elena, V.le Regina Margherita e V.le Principe di Piemonte (fino al confine con Riccione) e su V.le Toscanelli (Rivabella), V.le Dati