

Accordo per il territorio del Comune di Cerveteri

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n° 431 e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

Preso atto delle recenti iniziative legislative e della volontà del Comune di Cerveteri di ridurre l'IMU per le tipologie di immobili collegate al presente accordo, le parti convengono quanto segue:

1. il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Cerveteri suddiviso in zone omogenee come da allegato A.
2. i valori di oscillazione dei canoni di locazione tra un minimo ed un massimo per ogni zona omogenea - di cui al punto 1 - sono quelli previsti nell'allegato B e determinati in base alle dotazioni infrastrutturali e servizi (viabilità, trasporti, scuole, presidi sanitari, ecc.).
3. il canone effettivo di locazione sarà determinato all'interno della fascia di oscillazione in relazione alle tipologie edilizie, allo stato manutentivo dello stabile e dell'alloggio, ai nessi pertinenziali, alla presenza di spazi comuni, alla quantità dei servizi tecnici, all'eventuale dotazione di mobilio. (così come previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 1 del D.M. 5/3/99, pubblicato in G.U. n. 67). Possono essere presi in considerazione ulteriori indicatori, come il livello di piano, la disposizione dei vani nell'alloggio, la presenza di spazi all'aperto ad uso esclusivo, l'allocazione nel centro storico, la superficie superiore a 100 mq., la collocazione dell'alloggio in stabili di pregio o in aree residenziali (allegato C).
4. la dotazione di mobilio dell'alloggio può influire sulla determinazione del canone effettivo fino ad un massimo del 15%.
5. nel caso le parti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, la fascia dei canoni potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 2% per ogni anno in più, fino ad un massimo del 6%.
6. l'assenza di impianti come l'acqua diretta, l'allacciamento alla rete fognaria, l'adeguamento dell'impianto elettrico (L. 46/90), l'impianto a gas, l'impianto di riscaldamento, portano il canone al minimo della fascia di oscillazione come da allegato C.
7. i contratti avranno durata triennale e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta comunicata nei tempi e nei modi descritti all'art. 3 L. 431/98.
8. il rinnovo dei contratti con durata superiore ai tre anni potrà essere regolato ai sensi del comma 7 dell'art. 1 del citato D.M. 5/3/99, attraverso la contrattazione tra le parti, assistite a loro scelta dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale.
9. il canone di locazione potrà essere aggiornato sulla base del 75% della variazione ISTAT.
10. la superficie dell'alloggio è calcolata come segue:
 - a) intera superficie dell'unità immobiliare;
 - b) il 50% della superficie delle rimesse singole;
 - c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

- f) 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70. Le superfici di cui alle lettere a,b,e d si misurano al netto dei muri perimetrali. L'elemento di cui alla lettera e, entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a mq. 46.

11. Il contratto tipo (allegato D) è definito sulla base del modello citato dal DM. 5/3/99.
12. In materia di ripartizione degli oneri accessori le parti faranno riferimento all'**allegato F.**, resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9-10 della Legge 392/78 (Equo canone).
13. Il presente accordo territoriale ha durata di anni 3 a decorrere dal **1° gennaio 2014** .
14. Le parti concordano altresì di sensibilizzare l'Ente Locale alla istituzione di un apposito fondo per "morosità incolpevole" utilizzando fondi da individuare. Detto fondo potrà essere utilizzato da tutti gli inquilini che dovessero trovarsi in temporanea difficoltà economica. La richiesta potrà essere avanzata direttamente dall'inquilino interessato, a fronte di dichiarazione ISEE e/o dichiarazione degli ultimi redditi o certificazione comprovante.
15. Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora intervengano variazioni sensibili del contesto economico e fiscale che ha dato luogo al presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto
Cerveteri, li gg mese 2013

I Firmatari