

ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 E DEL DECRETO INTERMINISTERIALE DEL 30 DICEMBRE 2002

DEL MINISTRO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI DI CONCERTO COL MINISTRO DELL' ECONOMIA E FINANZE

tra

Le Associazioni Provinciali della Proprietà Edilizia di Foggia:

A.P.P.E. - CONFEDILIZIA, in persona del presidente sig. Franco Granata;

A.P.P.C., in persona del presidente dott. Michele Marangelli

CONFAPPI, in persona del segretario avv. Saverio Catalano

e

Le Associazioni Provinciali degli inquilini di Foggia:

SUNIA, in persona del Segretario Provinciale sig. Angelo De Palma;

SICET, in persona del Segretario Provinciale sig. Felice Cappa;

UNIAT, in persona del Segretario Provinciale sig. Francesco Di Pasquale

per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo nel territorio amministrativo del **Comune di FOGGIA**, secondo il cosiddetto "CANALE AGEVOLATO", nonchè per la stipula di contratti ad uso abitativo di natura transitoria e per le esigenze abitative degli studenti universitari.

PREMESSO

- che la piena realizzazione degli obiettivi della nuova Legge sulle locazioni abitative costituisce interesse primario e comune delle categorie dei proprietari e degli inquilini;
- che tali obiettivi verranno raggiunti soltanto ove sia possibile una equilibrata affermazione dei diversi regimi previsti dalla Legge 431/98;
- che il vigente accordo territoriale, stipulato in epoca in cui era prevista un'aliquota ICI differenziata per i contratti a "canale agevolato" pari al 4%°, risale al 20.07.1999;
- che a cura dell'attuale Amministrazione Comunale di Foggia, interessata a dare un grosso contributo alla risoluzione del problema dell'emergenza abitativa, **l'aliquota ICI** per i contratti a "canale agevolato" e per le esigenze degli studenti universitari sarà **azzerata** dal 01.01.2006;

le parti come sopra costituite hanno convenuto e stipulato quanto segue:

o o o o o

CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2 comma 3 L. 431/98 e art. 1 d. m. 30.12.2002)

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

1) Acquisite le più opportune informazioni, il territorio del Comune di **FOGGIA** viene suddiviso in n° 5 zone:

- A) **Centralissima** (comprendente le seguenti vie: Corso Vittorio Emanuele fino a via Oberdan, Corso Garibaldi fino a via Dante Alighieri, Corso Cairoli fino a Piazza Giordano);
- B) **Centrale** (tra via Sant'Antonio, via P.Fuiani, via Capozzi angolo via Crispi, piazza Carmine, via M.De rosa, corso Roma, via Ordina Lavello,- viale Ofanto escluso-, viale Michelangelo, viale Di Vittorio, via Gen.Rotundi, via Caggese, via Galliani, piazza Cavour, via Scillitani, via Del carso, piazzale Vittorio Veneto, via Montegrappa, via Manfredi);
- C) **Semicentrale** (dalla perimetrazione della zona centrale fino a viale Candelabro, viale Ofanto, viale Fortore, via Scillitani, via Del Carso);
- D) **Periferica** (oltre viale Ofanto e Rione Martucci);
- E) **Agricola e frazioni.**

2) Per ognuna delle suddette 5 zone vengono definite n. 3 fasce di oscillazione denominate "A", "B", "C", alle quali sono attribuiti, rispettivamente, due valori di canone, uno massimo ed uno minimo, espressi in EURO al mese, per metro quadro di superficie convenzionale, con una tolleranza del 5% in più o in meno, come da tabella "ZONE e FASCE" allegata al presente accordo, alla lett. Z).

3) L'inserimento nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà tenendo conto della presenza di elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile, qui di seguito specificati:

ELEMENTI ESSENZIALI

- Appartamenti dal secondo piano fuori terra in poi o piano rialzato con giardino;
- Impianto di riscaldamento.
- Presenza di ascensore per appartamenti collocati oltre il II° piano.

ELEMENTI NON ESSENZIALI

- Piano intermedio o piano rialzato con giardino.
- Impianto di condizionamento.
- Doppio servizio.
- Posto auto o box.
- Doppia esposizione.
- Cortile comune.
- Cantina/soffitta;

4) La collocazione degli immobili nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà secondo i criteri sotto riportati:

- **fascia "A"**: immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da quattro a sette elementi non essenziali;
- **fascia "B"**: immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da uno a tre elementi non essenziali;
- **fascia "C"**: immobili privi di almeno uno degli elementi essenziali.

5) All'interno dei valori minimo e massimo di ogni singola fascia di oscillazione, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive OO. SS., procederanno alla determinazione in concreto del canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, all'interno delle fasce di oscillazione, tenendo conto anche della vetustà, della tipologia dell'immobile, del suo stato manutentivo, nonché dello stato manutentivo dello stabile in cui esso è ubicato.

I contratti individuali di locazione saranno stipulati secondo l'allegato tipo (Allegato A) recante altresì, come con il presente accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione ISTAT.

6) Le OO.SS. firmatarie del presente Accordo concordano che la superficie convenzionale degli immobili è determinata secondo quanto previsto dall'art.13 L.392/78.

7) Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, la fascia di oscillazione di cui all'allegato "Z" (ZONE E FASCE) subirà nei valori minimo e massimo un aumento fino al 2% per i contratti di durata di quattro anni, fino al 4% per i contratti di durata di 5 anni e fino al 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Quando l'immobile sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, le parti dopo aver determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente accordo, avranno facoltà di aumentarlo fino ad un massimo del 15% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

8) Per la ripartizione degli oneri accessori il locatore e il conduttore faranno riferimento alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo, alla lettera G, ed espressamente approvata dalle Organizzazioni stipulanti. Resta comunque inteso che, per tutto quanto non previsto, si farà riferimento agli articoli 9 e 10 della L. 392/78.

9) Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lettera a) L. 431/98, il canone di locazione di cui alle fasce di oscillazione riportate nella tabella "ZONE E FASCE", subirà un aumento nei valori minimi e massimi in vigore del 5%, da valere per tutta la durata contrattuale.

o o o o o o

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5 comma 1 L. 431/98 e art. 2 d. m. 30.12.2002)

1) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali transitori ordinari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le stesse fasce di oscillazione e con le stesse modalità dei contratti agevolati di cui all'art.2 co.3 L.431/98), per le zone del solo Comune di FOGGIA, con un aumento del 5%.

Quando l'immobile sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, le parti dopo aver determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente accordo, avranno facoltà di aumentarlo fino ad un massimo del 15%.

2) I contratti suddetti, per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella "ONERI ACCESSORI", potranno essere stipulati secondo l'allegato tipo (All. C)) quando ricorra almeno una delle sotto elencate circostanze, che soddisfi, rispettivamente, le esigenze dei proprietari o dei conduttori:

PER I PROPRIETARI

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

- a) trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- b) rientro dall'estero;
- c) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- d) destinazione dell'immobile ad abitazione propria, 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;

PER I CONDUTTORI

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- insegnanti, docenti di scuola media superiore ed inferiore, professori, assistenti ed incaricati universitari e personale amministrativo della scuola e della università assegnati temporaneamente ad incarichi nel territorio amministrativo del Comune di Foggia;
- necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- assegnazione di alloggio **ERP** o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si renda - disponibile entro 18 mesi, dimostrabile con compromesso regolarmente registrato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi.

oooooo

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5 commi 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 d. m. 30.12.2002)

1) Il canone di locazione dei contratti transitori per gli studenti universitari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, come da tabella "ZONE E FASCE" allegata al presente Accordo, limitatamente al Comune di **FOGGIA**, in quanto sede dell'Università.

2) Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lettera a) L. 431/98, il canone di locazione di cui alle fasce di oscillazione riportate nella tabella "ZONE E FASCE" subirà un aumento nei valori minimi e massimi in ragione del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale.

3) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo (All. E) recante, altresì, come con il presente Accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione Istat.

4) La ripartizione degli oneri accessori, tra locatore e conduttore, avverrà in base alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo (allegato G) ed espressamente approvata dalle organizzazioni stipulanti.

Quando l'immobile sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, le parti, dopo avere determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente Accordo, avranno facoltà di aumentarlo, in ogni caso, fino ad un massimo del 15%.

oooooo

- Le Organizzazioni stipulanti hanno convenuto l'inserimento in ogni singolo contratto, delle seguenti clausole:

1) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale sopra citato, anche a riguardo del canone, la Commissione stragiudiziale di conciliazione di cui all'art. art. 6 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'art. 4 comma 2 L. 431/98, composta al massimo da tre membri, di cui due scelti tra gli appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto al terzo componente, 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.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensioni delle obbligazioni contrattuali.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quelle in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi suindicati, 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, o fino a nuova variazione.

2) Le parti contrattuali e le OO. SS. che hanno prestato la loro assistenza durante la stipula del contratto si danno atto, reciprocamente, che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto:

A) della **zona** in cui è ubicato l'immobile: _____ ;

B) della **fascia di oscillazione** del canone: _____ ;

C) dei seguenti **elementi essenziali**: _____ ;

D) dei seguenti **elementi non essenziali**: _____ ;

E) della **superficie convenzionale** dell'immobile che risulta essere di mq. _____ ;

F) della durata contrattuale pari ad anni ____ + 2 anziché anni 3+2;

ooooo

- Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune di FOGGIA deliberi aliquote ICI meno vantaggiose per locatori che lochino sulla base 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 locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

ooooo

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di FOGGIA, mediante consegna diretta.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO in FOGGIA il giorno _____ dalle Organizzazioni stipulanti.

A.P.E. CONFEDILIZIA

CONFAPPI

A.P.P.C.

SUNIA

SICET

UNIAT

ALLEGATO Z

TABELLA ZONE E FASCE				
ZONE		FASCE		
		"A"	"B"	"C"
ZONA CENTRALISSIMA	Max.	5,57	4,46	3,63
	Min.	1,65	1,34	0,93
ZONA CENTRALE	Max.	4,46	4,18	3,07
	Min.	1,34	1,24	0,83
ZONA SEMICENTRALE	Max.	4,18	3,91	2,79
	Min.	1,24	1,14	0,72
ZONA PERIFERICA	Max.	3,91	3,63	2,51
	Min.	1,14	1,03	0,62
ZONA AGRICOLA E FRAZIONI	Max.	2,79	2,51	1,95
	Min.	0,72	0,62	0,31

A.P.P.E. CONFEDILIZIA

CONFAPPI

A.P.P.C.

SUNIA

SICET

UNIAT