

ett.le
COMUNE DI FROSINONE
All'onorevole Sindaco Avv. Domenico Marzi
Assessorato Affari Generali
Ass. Adriano Venturi
Assessorato alla Casa
Ass. Michele Marini
P.zza VI Dicembre
03100 FROSINONE

COMUNE DI FROSINONE
Allegato alla deliberazione

50 del 6 DIC 2002

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL
COMUNE DI FROSINONE**

28 LUG. 2004

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3, della Legge 431/98 ed in attuazione del decreto Ministeriale 30/12/2002,

Le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

ANPE, in persona del responsabile provinciale p.t., Gennarino Scaccia
APPC, in persona del responsabile provinciale p.t., Vincenzo Ciervo
ASPPI, in persona del presidente provinciale p.t., Giovanni Vecci
CONFEDILIZIA, in persona del responsabile provinciale p.t., Paolo Polletta
UPPI, in persona del responsabile provinciale p.t., Gianfranco Coniglio

E

Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini

SICET, in persona del responsabile provinciale p.t., Alessandro Di Traglia
SUNIA, in persona del responsabile provinciale p.t., Sandro Di Giammarino
UNIAT, in persona del responsabile provinciale p.t., Giulio Cedrone

Premesso

- 1) che in data 22.07.1999 è stato stipulato il primo accordo territoriale relativo al Comune di Frosinone in attuazione alle previsioni della L.431/1998;
- 2) che in data 7.01.2002 le tabelle dei valori al metro quadrato sono state convertite in Euro;
- 3) che durante il periodo di validità della pregressa convenzione il Comune di Frosinone ha ridotto l'aliquota ICI per gli immobili ceduti in locazione a canone concordato;
- 4) che le parti convenute riconoscono l'importanza delle decisioni dell'Amministrazione Comunale, ed intendono assicurare a loro volta il massimo impegno, per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo;
- 5) che i firmatari del presente accordo convengono sulla necessità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi;
- 6) che tenuto conto dell'esperienza maturata nel corso della vigenza del precedente accordo è possibile cercare di fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente affinato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge;

convengono e stipulano quanto segue

- le premesse formano parte integrante e sostanziale di ogni successiva parte dell'accordo;
- si individuano ed approvano le seguenti aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni nonché i relativi valori minimi e massimi, da applicarsi sul metro quadrato annuo, così come

appresso individuato per: A) – contratti ad uso di civile abitazione; B) – Contratti transitori ad uso abitativo; C) – Contratti per studenti universitari:
- Quanto ad A):

AREE OMOGENEE, FASCE E SUB-FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONILE
CRITERI PER CONTRATTI AD USO DI CIVILE ABITAZIONE
(Art. 2 comma 3 L.431/98)
IN FROSINONE

* Microzona 1, Valore Minimo fascia: € 32,00; Valore Massimo fascia: € 45,50
(colore giallo)

(Zona indicativa: centro storico, fogli catastali 01/MU-02/MU)

sub-fascia 1		sub-fascia 2		sub-fascia 3	
32.00	35.00	36.00	40.00	41.00	45.50

* Microzona 2, Valore Minimo fascia € 35,00 - Valore Massimo fascia € 50,00
(colore ciano)

(Zona indicativa: Zona centrale, fogli catastali, 18-19-30-31-55-56-58-60-62)

sub-fascia 1		sub-fascia 2		sub-fascia 3	
35.00	40.00	40.00	46.00	47.00	50.00

* Microzona 3, Valore Minimo fascia € 34,00 - Valore Massimo fascia € 50,00
(colore verde)

(Zona indicativa: Semicentrale, fogli atastali, 1-2-3-4-11-15-21-26-29-29-32-34-40-41-46-47-48-49-54-57-59-61-63)

sub-fascia 1		sub-fascia 2		sub-fascia 3	
34.00	40.00	40.00	46.00	47.00	50.00

* Microzona 4, Valore Minimo fascia € 31,50 - Valore Massimo fascia € 42,00
(colore arancio)

(Zona indicativa: Zona periferica est, fogli catastali, 5-6-7-8-20-22-33-35-50-51-52)

sub-fascia 1		sub-fascia 2		sub-fascia 3	
31.50	35.00	36.00	38.00	39.00	42.00

*Microzona 5, Valore Minimo fascia € 31,50 - Valore Massimo fascia € 42,00
(colore viola)

(Zona indicativa: Zona Periferica Ovest, fogli catastali, 9-10-12-13-14-23-24-25-36-37-38-39-42-43-44-45-53)

sub-fascia 1		sub-fascia 2		sub-fascia 3	
31.50	35.00	36.00	38.00	39.00	42.00

valori espressi in Euro annui al mq(**)

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE FASCE E SUB-FASCE

V1) - ai fini della stipula di nuovi contratti i valori minimi e massimi delle precitate fasce di oscillazione di ciascuna zona e area saranno aggiornati annualmente (ogni primo luglio) nella misura della variazione dell'indice istat, preso a riferimento il mese di gennaio.

V2) - qualora le parti convenissero una durata contrattuale superiore alla minima ordinaria di 3 anni (art. 2, comma 5, L.431/98), i valori minimi e massimi delle precedenti fasce e sub-fasce potranno essere aumentate del:

3% per una durata di 4 anni

5% per una durata di 5 anni

7% per una durata di 6 anni e oltre

V3) - per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l. 431/98, e per gli alloggi completamente arredati, le fasce di oscillazione precedentemente definite subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%. tale aumento sarà cumulabile con quelli delle fattispecie di cui ai punti v2) e v4), ove ricorrenti, oltre a valere sull'aggiornamento di cui al punto v1).

V4) - per gli alloggi con superficie interna compresa da 0 a 46 la superficie e aumentata del 20%, fino ad un massimo di mq 50.6

*- Per l'esatta individuazione delle aree omogenee, (individuate per numeri e colori) e delle vie in esse comprese si fa espresso riferimento alla cartografia (ALLEGATO I), che è per tutto conforme a quella utilizzata per l'individuazione delle microzone catastali, che sono state oggetto di delibera comunale, ed individuate per fogli catastali.

(**) La superficie dell'unità immobiliare locata sarà calcolata secondo le modalità di cui agli allegati B e C del dpr 23 marzo 1998, n. 138.

La tolleranza del conteggio delle superfici è pari al cinque per cento in più o in meno.

STRALCIO DEGLI ALLEGATI B e C DEL DPR DEL 23/03/98 N. 138

Allegato B QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie. Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari).

R/1 -Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli

A solo fine esemplificativo per i casi più comuni e al fine di consentire una rapida consultazione (non esaustiva) il calcolo delle superfici dovrà essere il seguente (i riferimenti precisi sono dati dagli allegati C e D DPR 138/98):

- a)- intera superficie dei locali abitativi (compresi taverne, mansarde sottotetti munite di abitabilità e comunicanti con i precedenti locali) e con esclusione dei soli muri perimetrali esterni e in comunione;
- b) - 50% della superficie dei box e autorimesse (locali per rimesse di veicoli);
- c) - 30% della superficie di posti auto privati coperti o scoperti;
- d) - 50% della superficie di soffitte, cantine e simili (compresi taverne, mansarde sottotetti sprovvisti di abitabilità, comunicanti o no), qualora comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- d bis) - 25% della superficie degli elementi lettera d, qualora non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- e) - 30% della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva fino a metri quadrati 25 (10% per la quota eccedente), se comunicanti con i locali di cui alla lettera a);
- e bis) - 15% della superficie degli elementi lettera e, di pertinenza esclusiva, fino a metri quadrati 25 (5% per la quota eccedente) qualora non comunicanti;
- f) - 10 per cento della superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti;

Criteria per la individuazione dei valori minimi e massimi al fine della determinazione dei canoni di locazione.

All'interno delle aree urbane nelle quali è situata l'unità immobiliare è individuata la fascia di oscillazione del canone, con l'indicazione di un valore minimo e di un valore massimo, espresso in €/mq annuo. Ciascuna area è poi suddivisa in tre sub-fasce, all'interno delle quali le parti contrattuali individueranno e converranno il canone di locazione del caso, posizionandosi correttamente nell'area nella quale si trova l'unità immobiliare, e tenendo conto delle caratteristiche oggettive dell'unità immobiliare, e della presenza o assenza di pertinenze a servizio esclusivo dell'unità immobiliare (autorimesse o posti auto, cantine, solai, giardino), di aree comuni fruibili, degli impianti e di altre dotazioni proprie dell'unità immobiliare o del fabbricato.

Al fine della corretta scelta e collocazione nella sub-fascia, in corrispondenza alle caratteristiche delle unità immobiliari, le parti dovranno constatare il verificarsi delle condizioni indicate nel seguente prospetto:

SUB-FASCIA 3 Unità immobiliari Con particolari dotazioni	SUB-FASCIA 2 Unità immobiliari con medie dotazioni essenziali	SUB-FASCIA 1 Unità immobiliari con dotazioni
Caratterizzata da almeno Sette dei seguenti elementi di riferimento di cui quattro (contraddistinti con il simbolo X) sono obbligatori e quattro sono opzionali	Caratterizzata da almeno cinque dei seguenti elementi di riferimento di cui tre (contraddistinti con il simbolo X) sono obbligatorie due sono opzionali	Caratterizzata dalla presenza di elementi inferiori ai minimi necessari per sub-fascia 2
X - Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto
Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
X - Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	X - Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti	X - Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti	Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti

Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato (indispensabile solo nel caso non sia presente la caratteristica immediatamente sottostante)	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato
X - Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di condizionamento	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di condizionamento	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di condizionamento
X - Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il secondo piano (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato)	X - Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il secondo piano (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato)	Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il secondo piano (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato)
X - Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate
Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili
Presenza di un ulteriore posto auto o box	Presenza di un ulteriore posto auto o box	Presenza di un ulteriore posto auto o box
Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile	Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile	Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile
Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio
X - Presenza di bagno completo	X - Presenza di bagno completo	Presenza di bagno completo
X - Presenza di doppi servizi per unità immobiliari superiori a mq. 90	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
X - Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono
Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 8 mq.	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 8 mq.	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 8 mq.
X Unità ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Unità ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Unità ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni
Presenza di antenna centralizzata con distribuzione in tutto l'alloggio	Presenza di antenna centralizzata con distribuzione in tutto l'alloggio	Presenza di antenna centralizzata con distribuzione in tutto l'alloggio
X Vicinanza ai servizi essenziali	Vicinanza ai servizi essenziali	Vicinanza ai servizi essenziali

Per la subfascia 2 in caso di unità immobiliari situate ad un piano entro il secondo (escluso dal conteggio il piano terreno e rialzato), anche non inserite in fabbricati con almeno tre piani fuori terra (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato), non dovrà considerarsi l'elemento relativo alla presenza dell'ascensore e, pertanto, gli elementi totali necessari per inserirsi nella subfascia risultano in totale sei di cui quattro obbligatori. Per la sub-fascia 2 l'elemento "cantina" (o soffitta o sottotetto) ritenuto indispensabile (evidenziato dal simbolo x) può essere sostituito da altri due elementi opzionali.

Per la subfascia 3 in caso di unità immobiliari situate ad un piano entro il secondo (escluso dal conteggio il piano terreno e rialzato), anche non inserite in fabbricati con almeno tre piani fuori terra (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato), non dovrà considerarsi l'elemento relativo alla presenza dell'ascensore e, pertanto, gli elementi totali necessari per inserirsi nella fascia risultano in totale dieci di cui sei obbligatori.

Per la subfascia 3 in caso di unità immobiliari inferiori a mq 90 non si considera il parametro relativo alla presenza di doppi servizi e, pertanto, gli elementi totali necessari per inserirsi nella subfascia risultano in totale dieci di cui sei obbligatori.

Nell'ipotesi di contemporaneità dei due precedenti casi gli elementi totali necessari per inserirsi nella subfascia risultano in totale nove di cui cinque obbligatori.

Per la sub-fascia 3 i seguenti elementi indispensabili: cantina (o soffitta o sottotetto), verde, (evidenziati dal simbolo x) possono essere sostituiti da un altro elemento opzionale per ogni elemento indispensabile mancante, mentre box/posto auto e impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di condizionamento (evidenziati dal simbolo x), possono essere sostituiti solo da due elementi opzionali.

Per le unità immobiliari restaurate site nei borghi storici, nel centro storico, o comunque condotte a condizioni simili a quelle restaurate (in ciò ricompresi anche il rifacimento di tutti gli impianti ed i servizi) gli elementi indispensabili dell'autorimesse o posto auto, o dell'ascensore, o del verde possono essere sostituiti da altrettanti opzionali.

Note: I valori minimo e massimo per ogni area, fascia e sub-fascia (tenute presenti le condizioni di mercato ed i canoni attuali) sono molto ampie in quanto esistono e vengono considerate rilevanti diversità e varietà per: tipologia dei fabbricati, anno di costruzione e/o ristrutturazione, stato di manutenzione, livelli di piano, posizionamento ed esposizione, pertinenze asservite ai fabbricati e/o alle singole unità immobiliari la cui presenza o mancanza sono importanti, dotazioni di servizi tecnici, l'entità delle superfici delle singole unità immobiliari, presenza (o assenza) parziale o totale di arredamento, situazioni particolari dal punto di vista socio-urbanistico.

Le parti contraenti definiranno e converranno il canone di locazione posizionandosi correttamente nell'area in cui si trova l'unità immobiliare e dovranno tener ben presente le caratteristiche oggettive (e la loro qualità) dell'unità immobiliare (e il suo stato di manutenzione e di conservazione), la presenza o assenza (maggiore o minore canone al mq) di pertinenze a servizio esclusivo dell'unità immobiliare (autorimesse o posti auto, cantine, solai, giardino, ecc.), di aree comuni fruibili, degli impianti e di altre dotazioni proprie dell'unità immobiliare o del fabbricato (e la loro qualità) e delle presenti note (oltre alle caratteristiche che posizionano l'unità immobiliare nella specifica sub-fascia);

Le parti contraenti, potranno collocarsi, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, in una sub-fascia con valori inferiori, superando l'applicazione rigorosa del prospetto, ricordando che anche il valore minimo della sub-fascia 1 non può essere valicato.

Contratti di locazione: Visto i tipi di contratti allegati al D.M. 30/12/02, le parti, avvalendosi dell'assistenza eventuale delle Organizzazioni di Categoria firmatarie dell'accordo, dovranno stipulare contratti di locazione conformi ai predetti tipi.

Aggiornamento del canone: Il canone di locazione, come definito dalle parti contrattuali [che terranno presente anche delle variazioni ed aggiornamenti di cui ai punti V1), V2), V3), V4)], sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta; tale aggiornamento potrà essere richiesto a mezzo raccomandata..

Ripartizione oneri accessori: Locatore e conduttore faranno riferimento all'art. 4 del Decreto Ministeriale 30/12/2002 e alla tabella di ripartizione ad esso allegata e denominata Allegato G.

- Quanto a B):

**FATTISPECIE, AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI
PER CONTRATTI TRANSITORI AD USO ABITATIVO
(Art. 5 comma 1 L. 431/98)
IN FROSINONE**

La legge 431/98 ed il D.M. 30/12/2002 assentono per i contratti di natura transitoria una durata minima di 1 mese ed una durata massima di 18 mesi.

Tale tipologia contrattuale vuole solo ed unicamente soddisfare particolari esigenze o dei locatori, o dei conduttori; queste fattispecie risultano individuate, da parte delle Organizzazioni di categoria, proprio in sede di accordo territoriale e vengono di seguito espresse.

Nel contratto per gli usi transitori le parti dovranno esporre l'esigenza transitoria, del locatore e/o del conduttore, e di questa esigenza dovranno successivamente confermare-il verificarsi,

tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza e nel termine stabilito all'interno del contratto (si consiglia di inserire nel contratto 20 gg.; qualora risultasse non compilato dalle parti contraenti lo spazio appositamente prestabilito nel contratto di locazione si intenderà come se vi fosse scritto il predetto termine di 20 gg.).
L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

Il tipo di contratto che le parti possono stipulare è quello allegato al D.M. 30/12/2002.

Qualora il locatore non adempia all'onere contrattuale di conferma dell'esigenza dichiarata senza giustificato motivo, oppure siano venute meno per sua volontà o colpa le cause della transitorietà, oppure il locatore, che abbia riacquisito la disponibilità dell'immobile, non adibisca, entro sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la predetta disponibilità, l'unità immobiliare agli usi o non inizi gli interventi espressamente dichiarati, il contratto tipo prevede per espressa previsione di legge la riconduzione della durata prevista all'art. 2, comma 1, legge 431/98 (anni 4 più altri anni 4 di rinnovo automatico a meno delle motivazioni di cui all'art. 3 legge 431/98), oppure il risarcimento al conduttore di 36 mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato.

In caso di riconduzione del contratto all'art. 2, comma 1, legge 431/98 per fatto del locatore, il conduttore ha facoltà di risolvere il contratto in qualsiasi momento comunicando il recesso al locatore con almeno 3 mesi di preavviso a mezzo di lettera raccomandata a.r..

I contratti di locazione ad uso abitativo transitorio stipulati in base ai criteri qui stabiliti ed a quelli dettati dalla legge 431/98 e dal D.M. 30/12/2002, devono essere redatti esclusivamente in conformità al tipo di contratto allegato al predetto decreto ministeriale.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo per il territorio del comune di Frosinone individuano le seguenti fattispecie di esigenze di transitorietà, riferite anche ad una sola delle parti contraenti:

Fattispecie di esigenze dei locatori

- a1) Quando il locatore intenda destinare l'unità immobiliare ad uso abitativo, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il 2° grado diretto;
- a2) Quando il locatore persona giuridica o società intenda destinare l'immobile a propria sede principale o decentrata;
- a3) Quando il locatore, che è ente o associazione con finalità pubbliche o sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, intenda destinare l'immobile a propria sede principale;
- a4) Quando è in corso divisione di beni per separazione tra coniugi, o in caso di successione o scioglimento di società e l'unità immobiliare ne è direttamente interessata, oppure sia in atto procedura di fallimento oppure sia in atto procedura di esecuzione immobiliare;
- a5) Quando il locatore abbia presentato domanda e sia in attesa di concessioni-autorizzazioni edilizie per gli interventi di cui all'art. 29 comma 1 lettera C della legge 392/78 per l'unità immobiliare;
- a6) Per qualsiasi altra esigenza del locatore o dei soggetti indicati nel punto a1) collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- b1) Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- b2) Quando il conduttore ha motivi temporanei di lavoro nella provincia di Frosinone,

Carlo Savinac

Acci'

[Signature]
[Signature]

- b3) Quando il conduttore è assegnatario di alloggio di edilizia pubblica, oppure ha acquistato in cooperativa, o presso privati un alloggio, oppure in caso di ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- b4) Necessità di vicinanza temporanea a parenti bisognosi di cure e/o di assistenza connessa a patologie invalidanti, oppure parenti ricoverati presso strutture sanitarie, oppure non autosufficienti anche temporaneamente (con salvezza delle norme sulla privacy);
- b5) Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo ad una sola delle parti contraenti.

I canoni di locazione per uso abitativo transitorio devono essere determinati in base alle aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni di locazione, alle variazioni e aggiornamento delle stesse, prospetto, criteri e note (eccettuate quelle relative alla durata dei contratti di locazione) formulati per i contratti ad uso di civile abitazione ex art. 2 comma 3 L. 431/98 di cui al punto A) del presente accordo, incrementati del 15% quando equipaggiato di idoneo arredamento.

Vengono pertanto richiamati tutti i punti, tabelle ed indicazioni precedentemente esposti nel punto A) ad eccezione di quelli riguardanti la durata dei contratti di locazione, dell'aggiornamento del canone (che è rimesso all'eventuale volontà delle parti contraenti) ed il modello cui attenersi per redigere il contratto.

- Quanto a C):

**AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI
IN FROSINONE
PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI
UNIVERSITARI FUORI SEDE (Art. 5 commi 2 e 31. 431/98)**

Il D.M. 30/12/2002 (al quale la legge 431/98 rinvia) prevede per i contratti abitativi per studenti universitari una durata minima di 6 mesi ed una durata massima di 3 anni, in comuni sede di università, e limitrofi, o corsi universitari distaccati e di specializzazione, qualora il conduttore si sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento o specializzazione in un comune diverso da quello di residenza.

Pertanto gli studenti universitari devono avere residenza in Comune diverso da quello di studio e nel caso specifico da quello di Frosinone. Tale condizione essenziale deve essere specificata nel contratto.

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Frosinone (per i Comuni limitrofi si provvederà con ulteriore accordo).

Il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio. In caso siano più d'uno i conduttori è garantito il diritto al recesso parziale allo (agli) studente-conduttore che vuole risolvere l'impegno; in tale ipotesi nulla muterà nella sostanza del contratto e tutti gli obblighi ricadranno sui restanti conduttori.

[Handwritten signatures and initials]

I contratti di locazione di cui trattasi devono essere redatti esclusivamente in conformità ai tipi contrattuali contenuti nel precitato decreto ministeriale.

I canoni di locazione dei contratti volti a soddisfare esigenze abitative di studenti di corsi universitari fuori sede devono essere determinati in base alle aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni di locazione, alle variazioni e aggiornamento delle stesse, prospetto, criteri e note (eccettuate quelle relative alla durata dei contratti di locazione) formulati per i contratti ad uso di civile abitazione ex art. 2 comma 3 L. 431/98 di cui al punto A) cui si fa espresso richiamo, incrementati del 5%.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

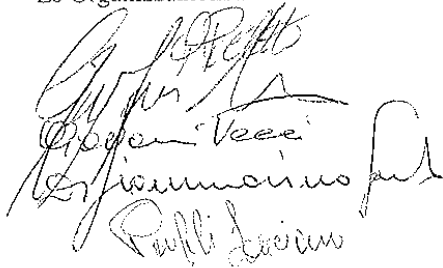
Vengono pertanto richiamati tutti i punti, tabelle ed indicazioni precedentemente esposti nel punto A) ad eccezione di quelli riguardanti la durata dei contratti di locazione ed il modello cui attenersi per redigere il contratto, e richiamando espressamente anche l'aggiornamento del canone di locazione.

Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente e/o con Organizzazioni diverse dalle firmatarie.

L'ASS.

IL SINDACO

Le Organizzazioni firmatarie



Il presente accordo territoriale redatto in 6 originali con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante; esso consta di 10 pagine e gli allegati di ulteriori n° _____ totale di pagine ____.

Frosinone li, 27 LUG 2004



Allegati:

Allegato A: Locazione abitativa agevolata - tipo di contratto

Allegato B: Locazione abitativa agevolata - tipo di contratto per grandi imprese

Allegato C: Locazione abitativa di natura transitoria - tipo di contratto

Allegato D: Locazione abitativa di natura transitoria - tipo di contratto per grandi imprese

Allegato E: Locazione abitativa per studenti universitari - tipo di contratto

Allegato F: Locazione abitativa per studenti universitari - contratto tipo, per grandi imprese

Allegato G: Tabella oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore

Allegato H: Microzone del Comune di Frosinone (elenco foglio catastale di unione -
planimetria della toponomastica)

[Handwritten signature]
Spammio
Alberi
app 1
[Handwritten signature]
Papa Jacopo
[Handwritten signature]

quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' altresì vietato installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione.

Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortile, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 18

(Esonero di responsabilità)

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 19

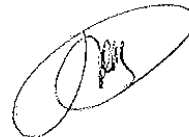
(Servizi)

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisi o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.

Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 5, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunci a tutti o parte dei servizi stessi.

Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla LOCATRICE o da almeno tre conduttori.



Articolo 20

(Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE s'impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita sarà concordato e compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 21

(Inadempimento)

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile

Articolo 22

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

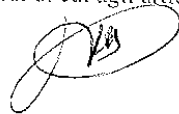
Articolo 23

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il CONDUTTORE elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

La LOCATRICE ed il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli



2 e 3.

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto si intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per la disdetta del contratto da parte della LOCATRICE si applica l'articolo 3 della legge n. 431/98.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di mesi sei e quella massima di mesi trentasei.

(6) Massimo tre mensilità.

(7) In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:

"Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello specificato DPR".

(8) Cancellare per intero o nelle parti non interessate.

