

**Provincia di Gorizia
Comune di Gorizia**

Verbale di Accordo

Il giorno 4 novembre 2003 si riuniscono a Gorizia, presso la Sede Comunale, i rappresentanti delle Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati degli inquilini della Provincia di Gorizia.

I suddetti rappresentanti consegnano all'Amministrazione Comunale l'accordo territoriale raggiunto, in attuazione della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998 e del Decreto Ministeriale del 30 dicembre 2002.

L'Amministrazione Comunale prende atto dell'intesa, allegata al presente verbale.

| | | |
|--|---|--|
| <i>Per conto dell'Amministrazione Comunale</i> | <i>Per conto della Proprietà Edilizia</i> | <i>Per conto dei Sindacati degli Inquilini</i> |
|--|---|--|

Gorizia, 4 novembre 2003

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GORIZIA**

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.

Fra le seguenti organizzazioni:

- Confedilizia – Associazione della proprietà edilizia della provincia di Gorizia in persona del Presidente pro-tempore Avv. Carlo del Torre*
- S.U.N.I.A. in persona del Delegato di Zona Sig. Sergio Donda*
- S.I.C.E.T. in persona del Delegato di Zona Sig. Oliviero Pisaniello*
- U.N.I.A.T. in persona del Delegato di Zona Sig. Ugo Previti*
- U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, sede provinciale di Gorizia in persona del Presidente pro-tempore dott. Claudio Figar e con l'intervento – per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti – anche delle seguenti organizzazioni:
- EZRDISU, Ente Regionale per il diritto allo studio universitario in persona del direttore pro-tempore Dott. Norberto Tonini.*
- Contestata la rituale convocazione da parte del Comune di Gorizia di tutte le associazioni, organizzazioni ed enti operanti sul territorio;*
- Considerata la situazione del mercato delle locazioni immobiliari nel territorio del comune;*
- Considerata l'esigenza di far sì che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto rigoroso delle norme di legge vigenti e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;*
- Considerata l'intenzione del comune di Gorizia di confermare e potenziare le agevolazioni in materia di I.C.I. ai proprietari locatori che utilizzano le forme di cui al presente accordo;*
- Considerando il protocollo d'intesa sottoscritto in data odierna tra le associazioni*

firmatarie del presente accordo ed il Comune di Gorizia finalizzato ad inserire nel regolamento comunale dell'imposta comunale sugli immobili una norma che subordini il godimento delle agevolazioni fiscali in materia di I.C.I. alla attestazione di rispondenza del contenuto economico del contratto all'accordo odierno da parte delle commissioni di conciliazione di cui all'art. 6 comma 2 del D.M. 30.12.2002.

Tutto ciò premesso e considerato si stipula quanto segue

1) 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 Gorizia.

Il territorio del Comune di Gorizia, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30.12.2002, considerata l'estensione delle zone urbanizzate e la realtà locale, viene suddiviso in due "zone omogenee", di seguito denominate:

"zona 1", comprende tutto il territorio comunale posto sulla riva sinistra del fiume Isonzo;

"zona 2", comprendente tutto il territorio comunale posto sulla riva destra del fiume Isonzo.

Per le zone omogenee vengono definite le seguenti fasce di oscillazione del canone di locazione:

Per la zona 1:

viene individuata una fascia di oscillazione definita da un minimo di € 1,30 per metro quadrato al mese ad un massimo di € 5,60 per metro quadrato mese;

Per la zona 2:

viene individuata una fascia di oscillazione dei canoni di locazione, definita da un minimo di € 0,90 per metro quadrato al mese ad un massimo di € 5,20 per metro quadrato al mese. Nella definizione della metratura dell'alloggio va compresa tutta la superficie concessa in locazione in godimento esclusivo, compresi accessori e pertinenze, quali a titolo esemplificativo, rimesse, cantine, ripostigli, terrazze, corti e giardini, il tutto con un margine di errore in eccesso o difetto del 5 %.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti contraenti all'interno delle predette fasce di oscillazione e sarà aggiornato annualmente dalle parti nella misura del 75% della variazione Istat.

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le predette fasce di oscillazione subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10% per ogni ulteriore anno di durata concordato oltre il minimo di legge, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett. A), L.431/98 le predette fasce di oscillazione dei canoni subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 30% a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili concessi in locazione compiutamente arredati le parti potranno concordare un aumento dei valori massimi di fascia tra il 15% ed il 30%; per compiutamente arredato deve intendersi un alloggi dotato della seguente mobilia, lavello, frigorifero, cucina a gas o elettrica, tavolo, armadio-dispensa, letto con comodino ed armadio o cassetiera - guardaroba. L'elenco dettagliato dovrà comunque costituire allegato al contratto di locazione e sottoscritto dalle parti.

Tutti predetti aumenti saranno cumulabili tra loro in caso di ricorrenza di più elementi. Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione del canone ed ad attivare la commissione per l'attestazione della rispondenza della parte economica del contratto alle condizioni del presente accordo.

2) CONTRATTI TRANSITORI

(Art. 5, comma 1, L. 431/98 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 Gorizia, che viene suddiviso nelle zone di cui al punto 1 del presente accordo.

Ai fini dell'art. 2 del 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 predette fasce di oscillazione individuate con riferimento ai contratti agevolati, incrementate del 10%, al fine di riequilibrare la totale assenza di agevolazioni fiscali per le parti contraenti, favorire l'immissione sul mercato di alloggi da locarsi per brevi periodi venendo incontro ad una esigenza sempre più sentita nella città. Conseguentemente i valori delle fasce per singole zone sono ridefiniti come segue:

Per la zona 1:

viene individuata una fascia di oscillazione dei canoni di locazione, definita da un minimo di **€ 1,50** per metro quadrato al mese ad un massimo di **€ 6,20** per metro quadrato mese;

Per la zona2:

viene individuata una fascia di oscillazione dei canoni di locazione, definita da un minimo di **€ 1,00** per metro quadrato al mese ad un massimo di **€ 5,70** per metro quadrato al mese. Limitatamente agli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), tali fasce di oscillazione subiranno lo stesso aumento e con le stesse modalità di cui ai contratti sub 1).

Per gli immobili concessi in locazione compiutamente arredati le parti potranno concordare un aumento dei valori massimi di fascia tra il 15% ed il 30%; per compiutamente arredato deve intendersi un alloggi dotato della seguente mobilia, lavello, frigorifero, cucina a gas o elettrica, tavolo, armadio-dispensa, letto con comodino ed armadio o cassetiera - guardaroba. L'elenco dettagliato dovrà comunque costituire allegato al contratto di locazione e sottoscritto dalle parti.

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:

- Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori o di parenti entro il quarto grado;
- 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 del 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;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto;

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- Previsione 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;*
- *Esigenze di studio, inteso anche come esigenza di frequenza di corsi temporanei di approfondimento, specializzazione od altro;*
- *Esigenze di lavoro, inteso anche come attività di formazione ed avviamento professionale anche se non retribuito;*
- *Esigenze di salute, di famiglia, intesa anche come famiglia di fatto;*
- *Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.*

Le esigenze in capo al conduttore devono essere comunque documentate.

Si specifica inoltre che 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.

3) CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Gorizia, sede di corsi universitari distaccati e di corsi di diploma universitario e suddiviso in zone omogenee come specificato sub 1 del presente accordo.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono definite sulla base delle fasce di oscillazione previste per le zone 1 e 2 in cui è suddiviso il territorio comunale di Gorizia, così come previste al punto 1 del presente accordo.

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a mesi sei, la fascia di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alla zona ove è situato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del dieci per cento per ogni ulteriore semestre di durata concordato, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, la fascia di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del trenta per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili concessi in locazione compiutamente arredata le parti potranno concordare un aumento dei valori massimi di fascia tra il 20% ed il 30%; compiutamente arredata deve intendersi un alloggio dotato della seguente mobilia: lavello, frigorifero, cucina a gas o elettrica, tavolo, armadio-dispensa, letto con comodino ed armadio o cassettera - guardaroba, tavolo/scrivania. L'elenco dettagliato dovrà comunque costituire allegato al contratto di locazione e sottoscritto dalle parti.

Il livello massimo di fascia potrà essere aumentato nella misura massima del 10% per ogni vano non inferiore a mq nove, dotato di finestra, riscaldamento ed impianto elettrico, compreso nell'alloggio ulteriore alla cucina, bagno ed una stanza-soggiorno; sono esclusi comunque gli ingressi, i corridoi e le pertinenze dell'alloggio.

Tutti i predetti aumenti saranno cumulabili tra loro in caso di ricorrenza di più elementi.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione del canone ed ad attivare la commissione per l'attestazione della rispondenza della parte economica del contratto alle condizioni del presente accordo.

Il presente Accordo viene sottoscritto dai rappresentanti delle Organizzazioni in epigrafe indicate e viene depositato unitamente agli allegati presso il Comune di Gorizia.

Gorizia, 4.11.2003

- *Confedilizia – Associazione della proprietà edilizia della provincia di Gorizia in persona del Presidente pro-tempore Avv. Carlo del Torre*
- *S.U.N.I.A. in persona del Delegato di Zona Sig. Sergio Donda*
- *S.I.C.E.T. in persona del Delegato di Zona Sig. Oliviero Pisaniello*
- *U.N.I.A.T. in persona del Delegato di Zona Sig. Ugo Previti*
- *U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, sede provinciale di Gorizia in persona del Presidente pro-tempore dott. Claudio Figar*
- *EZRDISU, Ente Regionale per il diritto allo studio universitario in persona del direttore pro-tempore Dott. Norberto Tonini.*