

Accordo per il territorio del comune di Imperia

CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE PER LA STIPULA DEI
CONTRATTI DI LOCAZIONE DEFINITI IN SEDE LOCALE

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

tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

Ape Confedilizia in persona del presidente *pro tempore* Marco Magaglio
Uppi in persona del presidente *pro tempore*, Santino Camonita
Appc in persona del presidente *pro tempore*, Mario Donato

e le organizzazioni dei conduttori :

Sicet-Cisl in persona del segretario provinciale *pro tempore*, Franco Demoro
Sunia-Cgil in persona del segretario provinciale *pro tempore*, Roberta Giacinto
Uniat-Uil in persona del segretario provinciale *pro tempore*, Rizziero Verde
Federcasa in persona del segretario provinciale *pro tempore*, Manuela Dolmetta

PREMESSO

1. che le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori sopra citate sono addivenute alla definizione dell'accordo di cui al comma 3 dell'art. 2 L. 431/98 e del D.M. 30.12.2002;
2. che ai sensi dell'art. 13 comma 4 L. 431/98 per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie dagli accordi in sede locale;
3. che l'art. 1 del D.M. 30.12.2002 prevede che gli accordi territoriali individuino insiemi di aree omogenee e stabiliscano fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti, canone che deve collocarsi tra il valore minimo e il valore massimo della fascia di oscillazione;

SI CONVIENE

Art. 1

Zonizzazione e fasce di oscillazione del canone

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e al D.M. 30.12.2002 stabiliscono una fascia di oscillazione del canone di locazione

entro la quale i canoni si intendono agevolati. Il territorio del Comune di Imperia, viene suddiviso in 2 aree omogenee, ove non sono evidenziate altresì zone di particolare pregio e/o di particolare degrado, con una fascia di oscillazione del canone per ogni zona:

Zona 1 : a mare del tracciato autostradale
Zona 2 : a monte del tracciato autostradale fino ai confini comunali.

e un valore di :

€uro 6,00 mq/mese per la zona 1
€uro 5,00 mq/mese per la zona 2

Art. 2

Norme caratterizzanti i Contratti convenzionati

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno. Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Imperia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che, se la superficie convenzionale ottenuta risulti essere inferiore o pari a 60 mq, tale superficie verrà maggiorata della percentuale del 20%. Moltiplicando la superficie convenzionale per il valore della zona di appartenenza, modificato con la somma algebrica dei parametri stabiliti nell'allegato A, si ottiene un canone massimo entro il quale un contratto si intenderà agevolato. Viene consentito un errore di conteggio fino al 3% del canone massimo entro il quale il contratto sarà comunque agevolato. Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti assistite, a loro richiesta, dalle Organizzazioni Sindacali all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (canone massimo - 60%) Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat. Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, il canone subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3 per cento per ogni anno in più del minimo, con decorrenza immediata. Per gli alloggi completamente arredati il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà un aumento del 10%. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente. Al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, le parti useranno i parametri di cui all'allegato a) avvalendosi della scheda di cui all'allegato C). Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato A del D. M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

Art. 3

Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti tipo per gli usi transitori

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 431/98, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare

particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini. Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti assistite, a loro richiesta, dalle Organizzazioni Sindacali all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (canone massimo – 60%). Per gli alloggi completamente arredati il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà un aumento del 10%. La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno. Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Imperia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che, se la superficie convenzionale ottenuta risulti essere inferiore o pari a 60 mq, tale superficie verrà maggiorata della percentuale del 20%.

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

FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE

1. Intenzione del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata da indicare espressamente nel contratto, di adibire l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
2. Intenzione del locatore di adibire l'immobile ad una attività artigianale o professionale propria, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, attività da insediare in data certa da indicarsi espressamente nel contratto.
3. Sussistenza di una delle ipotesi previste dalle lettere d) ed e) del comma 1 art. 3 L. 431/98 risultante da progetto già presentato all'autorità competente al momento della stipula del contratto o da titolo ai sensi del Dpr n° 445 del 28/12/2000 e s.m.i..
4. Intenzione del locatore di alienare l'immobile risultante da contratto preliminare o da altro documento regolarmente registrato.
5. Motivi gravi di salute del locatore per cui l'immobile deve essere saltuariamente utilizzato dallo stesso o da suoi familiari anagraficamente conviventi.

FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE

1. Esigenze di studio diverse da quelle espressamente previste dall'art 5 c. 2 e 3 legge 431/98 con iscrizione a scuole pubbliche o private riconosciute, o corsi di formazione.
2. Contratto di lavoro, o equipollente, a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza o iscrizione a corsi di formazione o avviamento professionale.
3. necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
4. Assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione con esigenza prevista entro 18 mesi.
5. Separazione o divorzio.
6. acquisto di un'abitazione, anche con contratto preliminare, che si renda disponibile entro diciotto mesi.
7. ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
8. campagna elettorale;

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.

I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria ricadenti nel Comune di Imperia sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati agli artt. 1 e ss, con possibilità di effettuare una maggiorazione del canone fino al 20%.. Al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, le parti useranno i parametri di cui all'allegato a) avvalendosi della scheda di cui all'allegato C).

Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato C del D. M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

Art. 4

Criteri generali per la determinazione dei canoni e per i contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Imperia. Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti assistite, a loro richiesta, dalle Organizzazioni Sindacali all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (canone massimo – 60%). Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat. La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno. Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Imperia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che, se la superficie convenzionale ottenuta risulti essere inferiore o pari a 60 mq, tale superficie verrà maggiorata della percentuale del 20%. Per gli alloggi completamente arredati il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà un aumento del 10%. Al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, le parti useranno i parametri di cui all'allegato a) avvalendosi della scheda di cui all'allegato C). Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato E del D. M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

Art. 5

Immobili storici

Per gli immobili catalogati ai sensi di legge quali immobili storici e per quelli catastalmente individuati nelle categorie A1, A8, A9 si stabilisce che il canone potrà essere aumentato del 15%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle altre fattispecie fin qui citate.

Art. 6
Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'[articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998](#). Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento all'accordo locale registrato presso l'ufficio delle Entrate di Imperia il 30 dicembre 2000 al n° 12071.

Art. 7
Commissione paritetica di conciliazione

Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione di ogni articolo del contratto stipulato in base al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente accordo stesso, anche a riguardo del canone, ogni parte potrà richiedere l'intervento di una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, da due componenti (scelti fra appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo) sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo, (che svolgerà funzioni di presidente) sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

Il regolamento della Commissione è allegato al presente accordo (Allegato B)

Art. 8
Durata triennale dei valori di fascia

Relativamente alla zonizzazione ed alla determinazione dei canoni delle fasce di oscillazione meglio specificate all'Art. 1 del presente accordo, tutte le OO.SS. firmatarie si obbligano alla revisione ed aggiornamento triennale a far data dal deposito presso la segreteria comunale. Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Imperia a cura di un rappresentante delle Organizzazioni firmatarie da esse appositamente delegato .

Letto, firmato, sottoscritto

Sicet	Appc
Franco Demoro	Mario Donato
Sunia	Uppi
Roberta Giacinto	Santino Camonita
Uniat	Confedilizia
Rizziero Verde	Marco Magaglio
Federcasa	
Manuela Dolmetta	

