

Accordo per il territorio del comune di Latina

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

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

Le Organizzazioni Sindacali Provinciali dei proprietari

APE – CONFEDILIZIA in persona del V. Presidente Amedeo Palombo

ASPPI in persona del Presidente Luigi Ferdinando Giannini

CONFAPPI in persona del Presidente Sandra Iachella

UPPI in persona del Segretario Umberto De Feo

E le Organizzazioni Sindacali degli inquilini

SICET in persona del Segretario Sergio Ronzoni

SUNIA in persona del Segretario Provinciale Vitaliano Patriarca

UNIAT in persona del Segretario Marco Ardissonne

UGL-ASSOCASA in persona del Segretario Orlando Santamaria

Premesso

1. che in data 06.09.1999 è stato depositato presso il Comune di Latina con protocollo n. 74786 il primo accordo territoriale stipulato in attuazione dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98;
2. che il l'Amministrazione Comunale in fase di approvazione del bilancio 2003 ha stabilito un'aliquota ICI del 3,5 per mille a favore dei proprietari di immobili che affittano ai sensi della legge 431/98 art. 2 comma 3 (contratti concordati);
3. che le parti convenute intendono assicurare il massimo impegno, per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo;
4. che i firmatari del presente accordo convengono:
 - a. sulla necessità di un maggior beneficio fiscale;
 - b. sull'importanza della continuità della operatività dello strumento del fondo sociale;
 - c. sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP;
5. che tenuto conto dell'esperienza maturata nel periodo della vigenza del precedente accordo, durante il quale non sono stati attivati significativi strumenti di attuazione (l'Osservatorio Comunale, la "Borsa delle locazioni", la "Commissione per il fondo al sostegno", la "Commissione di Conciliazione Stragiudiziale") è necessario fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente qualificato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge;

convengono e stipulano quanto segue

Norme

Generali

Il territorio comunale viene suddiviso in n. 6 "Zone Omogenee" come da allegato "A". Per ogni area omogenea vengono individuate, tenuto conto delle tipologie degli appartamenti,

diverse sub-fasce; per ogni sub-fascia viene stabilito un valore minimo ed un valore massimo all'interno dei quali, secondo le caratteristiche dell'unità immobiliare e dell'edificio, è concordato tra le parti il canone per il singolo contratto. I valori minimo e massimo delle sub-fasce sono stati determinati tenendo conto:

- Dei valori di mercato
- Delle dimensioni degli alloggi
- Delle dotazioni strutturali;
- Dello stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile
- Delle pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc. ecc.)
- Della presenza di spazi comuni
- Della dotazione di impianti tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo, condizionatore d'aria)
- Dell'eventuale dotazione di mobilio.
- Della superficie dell'alloggio e delle sue pertinenze
- Della durata del contratto.

AREE OMOGENEE

Le aree omogenee vengono così individuate:

1. **CENTRO URBANO** circoscritto dalle vie:
Via Milazzo, Via Ezio, Via Terenzio, parte di Via Petrarca, Via Alfieri, Via Botticelli, Via Michelangelo, parte di Via Rossetti, Via Tucci, Via Quarto, Via Albiola, Via Aspromonte, Via Villafranca, Viale Giulio Cesare
2. **ZONA INTERMEDIA** delimitata dal perimetro esterno al centro urbano e circoscritta dalle vie:
Via dei Cappuccini, Via Don Torello, Via Rossetti, Via Minturno, Via Roccagorga, Via Sezze, Via Don Luigi Sturzo, Via Isonzo fino alla strada SS 148 Pontina, ex Mediana fino all'incrocio con Viale Le Corbusier, Via Kennedy, Via Persicara, Via Piattella, incrocio con Fosso del Gionco e limite del Canale delle Acque Medie.
3. **QUARTIERI Q4 E Q5**, come delimitati dai P.P.E.
4. **LATINA SCALO**, come delimitata dal P.P.E.
5. **QUARTIERI PANTANACCIO, GIONCHETTO, CAMPO BOARIO, TORRE LA FELCE, SAN MICHELE, BORGO FAITI, BORGO SABOTINO, BORGO GRAPPA, BORGO PODGORA, BORGO CARSO**, come delimitati dai P.P.E.
6. **ALTRE ZONE E BORGHI**.

PARAMETRI

Per l'individuazione dell'unità immobiliare all'interno delle sub-fasce si tiene conto dei seguenti parametri:

1. Immobile costruito dopo il 1990 o completamente ristrutturato.
2. Riscaldamento autonomo
3. Impianto a gas metano
4. Porta d'accesso blindata
5. Finestre con doppi vetri o doppi infissi
6. Autorimessa singola

7. Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo
8. Piano rialzato e primo piano, o superiore con ascensore
9. Doppi servizi per alloggi oltre 70 mq. e singoli fino a 70 mq.
10. Condizionatore d'aria
11. Giardino ad uso esclusivo
12. Cantina
13. Area verde, cortile o spazio esterno attrezzato condominiale
14. Servizio di portineria o videocitofono o apparecchiature equivalenti

INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE

Il canone effettivo verrà individuato nell'ambito delle sub-fasce che vengono così determinate:
SUB-FASCIA 1 FASCIA MASSIMA Immobili con più di sette elementi
SUB-FASCIA 2 FASCIA MEDIA Immobili con elementi da tre a sette
SUB-FASCIA 3 FASCIA MINIMA Immobili con meno di tre elementi

SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale da considerare per la determinazione del canone è quella utile netta che, con una tolleranza in più o in meno del 5%, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- Unità uso abitazione (esclusi balconi, terrazze, cantine, aree accessorie, ecc.) nella misura del 100%; per i vani con altezza utile inferiore a m. 1,70 la superficie viene ridotta del 30%.
- Balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili nella misura del 25%
- Garage singolo nella misura del 60%
- Posto auto coperto nella misura del 50%
- Posto auto scoperto nella misura del 40%
- Superficie scoperta ad uso esclusivo nella misura del 15% fino ad un massimo corrispondente alla superficie dell'abitazione
- Superficie scoperta condominiale ed altre aree attrezzate ad uso ricreativo nella misura del 10% della quota millesimale

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone, considerate la zona e la sub-fascia corrispondenti alle caratteristiche dell'alloggio, viene determinato utilizzando i valori unitari per mq. di superficie convenzionale indicati nella tabella allegato "B". Tali valori unitari potranno essere aumentati del 22% per superfici utili dell'unità uso abitazione inferiori a mq. 45, del 16% per quelle oltre mq. 45 fino a mq. 60, del 10% per quelle oltre mq. 60 fino a mq. 70; dovranno essere diminuiti del 10% per quelli superiori a mq. 130. A richiesta di ciascuna delle parti, nella fase relativa alle intese preliminari, le organizzazioni sindacali forniranno l'assistenza per definire il canone di locazione, prendendo in considerazione lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato, il numero dei parametri, la tipologia ed ogni altro elemento oggettivo.

DURATA SUPERIORE DEL CONTRATTO

Possono essere stipulati contratti di locazione con durata superiore a quella stabilita dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98. In tal caso il canone concordato è aumentato del 2% per ogni anno eccedente i primi tre anni.

IMMOBILE ARREDATO

Ove sia locato un appartamento ammobiliato, il canone concordato è aumentato fino ad un massimo del 25% da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo e alla presenza di elettrodomestici funzionanti.
In tal caso deve essere sottoscritto dalle parti contraenti l'elenco dell'arredo presente nell'alloggio.

ONERI ACCESSORI

Per tutti i contratti di cui al presente accordo in relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori, si fa riferimento espressamente alla "Tabella degli Oneri Accessori" (allegato G del decreto Ministeriale 30 dicembre 2002).

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002 così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

In conformità con le previsioni del D.M. 30.12.2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

A. ESIGENZE DI TRANSITORietà DEL LOCATORE

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine;
- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;

- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali sia stato richiesto il permesso di costruzione o presentata D.I.A., che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

B. ESIGENZE DI TRANSITORIA' DEL CONDUTTORE

Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- 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 della sede di lavoro;
- necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle su indicate esigenze. E' fatto obbligo al locatore di confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata A/R da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza, pari ad almeno tre mesi, ridotti a quindici giorni per contratti di durata fino a tre mesi. Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione i motivi di transitorietà, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previsti in precedenza nel presente accordo, tranne i prezzi indicati nell'allegato "B" che dovranno essere aumentati di una percentuale nella misura non superiore al 15%.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Tali contratti sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento, ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata da sei a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previsti in precedenza nel presente accordo.

GRANDI PROPRIETA'

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo. In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso. Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede in analogia a quanto sopra riportato.

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Tra le OO. SS. firmatarie del presente accordo viene costituita una commissione di conciliazione per dirimere controversie in merito alla interpretazione e applicazione dell'accordo e del contratto di locazione. La commissione di conciliazione stragiudiziale è costituita da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale, sulla base delle designazioni effettuate rispettivamente dal locatore e dal conduttore. La stessa, ove i due componenti come in precedenza indicati lo ritengano necessario, potrà essere integrata da un terzo membro da loro designato, che svolgerà funzioni di Presidente.

OSSERVATORIO COMUNALE

L'istituzione dell'Osservatorio e la sua composizione dovrà essere definita, mediante protocollo d'intesa con l'Amministrazione Comunale, entro novanta giorni dal deposito in Comune del presente accordo territoriale. All'interno dell'Osservatorio si costituirà:

- La "Borsa delle locazioni" con lo scopo di favorire l'accesso alla locazione da parte di gruppi socialmente disagiati, e con il compito di agevolare l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso opportune iniziative, verificato annualmente l'andamento del mercato delle locazioni sia quelle libere che quelle di cui al presente accordo.
- La "Commissione per il fondo di sostegno alla locazione agevolata" composta dai rappresentanti designati dal Comune e dalle Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini, con il compito di fissare i criteri di erogazione dei contributi e di predisporre i bandi comunali.
- La "Commissione di Conciliazione Stragiudiziale" le cui funzioni e compiti sono definite nel presente protocollo d'intesa.

DURATA E VERIFICA DELL'ACCORDO

Il presente accordo, stante l'esigenza di sperimentare i nuovi meccanismi contrattuali, verrà sottoposto a verifica dalle OO. SS. firmatarie alla scadenza dei tre anni dalla sua data di decorrenza, e comunque non oltre il 31/12/2007. Il presente accordo potrà essere oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

- Il Comune modifichi le aliquote ICI agevolate per i locatori che procedano alla stipula di contratti sulla base del presente Accordo
- Siano modificate le normative fiscali previste dagli artt. 8 e 10, legge 431/98 e delle altre normative vigenti
- Intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione
- Il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati al alta tensione abitativa.

Decorso il primo anno di durata dell'accordo, i valori minimi e massimi definiti per ciascuna zona saranno aggiornati, anno per anno, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente, con riferimento alla data del primo giorno del mese successivo al deposito dell'accordo in Comune, e potranno essere adottati per la stipula di nuovi contratti nell'anno di riferimento.

ALLEGATI :

“ A “ - SCHEMA PLANIMETRICO DELLE ZONE OMOGENEE
“ B “ - TABELLA DEI PREZZI UNITARI DI LOCAZIONE (€/mq mese)
Letto, confermato e sottoscritto in Latina il
Le Organizzazioni firmatarie:

Le Organizzazioni Sindacali Provinciali dei proprietari

APE – CONFEDILIZIA _____
ASPPI _____
CONFAPPI _____
UPPI _____

E le Organizzazioni Sindacali degli inquilini

SICET _____
SUNIA _____
UNIAT _____
UGL-ASSOCASA _____