

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI LECCO

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

- A.L.P.E. (Associazione Lecchese della Proprietà edilizia), nella persona del presidente Dr. Riva Francesco;

- A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari), nella persona del Sig. Bergamaschi Enzo;

e i seguenti sindacati degli inquilini:

- S.U.N.I.A. (Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari), nella persona del segretario provinciale Rag. Emanuele Giacomo;

- S.I.C.E.T. (sindacato inquilini casa e territorio), nella persona del segretario provinciale sig. Panzeri Giuseppe;

- U.N.I.A.T (unione nazionale inquilini ambiente e territorio), nella persona del segretario provinciale sig. Orlando Carmelo;

si conviene e si stipula quanto segue:

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 5.3.99) – (all. A)

- 1) ambito di applicazione dell'accordo, relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori amministrativi del Comune di Lecco.
- 2) acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, il territorio comunale viene suddiviso in "zone omogenee", specificati al punto 9) seguente, definite dall'ammessa planimetria e dall'elenco particolareggiato delle vie cittadine (rispettivamente allegati 1 e 2). I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle "zone omogenee" individuate, espressi in lire annue per mq. utile, sono stabilite nello stesso punto 9). Il canone di locazione delle singole unità immobiliari è determinato dalle parti contraenti assistite, se richiesto, dalle rispettive organizzazioni sindacali, all'interno delle fasce di oscillazione suddette e secondo criteri e le modalità illustrati ai punti 9) e 10).
- 3) ai fini della valutazione, i mq utili di ciascuna unità immobiliare sono computati considerando unicamente la superficie come prevista dal DPR138/98, calcolata con una tolleranza del cinque per cento i più o in meno (allegato 3).
- 4) alloggio di piccole dimensioni. Qualora la superficie effettiva dell'abitazione sia inferiore a mq 55, la stessa potrà essere aumentata del 20% ed il computo finale non potrà superare i mq. 55. Qualora la superficie, come sopra specificata, sia superiore a mq. 120, la stessa potrà essere ridotta del 20% ed il computo finale non potrà essere inferiore a mq. 120.
- 5) il canone di locazione, come definito dalle parti contraenti in applicazione del presente accordo, è aggiornato automaticamente ogni anno in misura pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per operai e impiegati, come accertata dall'ISTAT assumendo quale base l'indice del secondo mese antecedente la data di decorrenza del contratto.
- 6) per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, essa dovrà attenersi alla Tabella di ripartizione annessa al presente accordo (allegato 4), che sarà richiamata e allegata nel contratto-tipo. Resta in ogni caso confermato quanto previsto agli artt. 9 e 10 della L. 392/78.
- 7) i contratti di durata superiore a tre anni, a partire dal quarto anno e per gli anni successivi, potranno avere un aumento progressivo del canone pari al 2% ogni anno, calcolato

sul canone dell'anno precedente, ovviamente comprensivo degli aggiornamenti ISTAT.

- 8) per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A), L. 431/98, esclusi quelli di categoria A1, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

- 9) per il Comune interessato e quindi per le 3 zone omogenee vengono individuate tre fasce di oscillazione dei canoni di locazione, definite:

Prima fascia – zona del Centro

Da un minimo di £ 65.000 annue per metro quadrato ad un massimo di £ 125.000 annue per metro quadrato;

seconda fascia – zona intermedia

da un minimo di £ 50.000 annue per metro quadrato ad un massimo di £ 105.000 annue per metro quadrato

terza fascia – zona PERIFERICA

da un minimo di £ 30.000 annue per metro quadrato ad un massimo di £ 85.000 annue per metro quadrato.

FASCE DI OSCILLAZIONE

Zone urbane omogenee	Subfascia 1			Subfascia 2			Subfascia 3		
	Min.	-	max	Min	-	max	Min.	-	max
Zona 1 – Centro	65.000	90.000		85.000	105.000		100.000	125.000	
Zona 2 – intermedia	50.000	75.000		70.000	90.000		85.000	105.000	
Zona 3 – periferia	30.000	50.000		45.000	70.000		65.000	85.000	

Ciascuna fascia di oscillazione, individuata per ciascuna zona urbana omogenea, è suddivisa in 3 subfasce, con un valore minimo e massimo di riferimento; ognuna di tali subfasce è caratterizzata dalla presenza di uno o più elementi oggettivi, come sotto specificato.

Le parti contraenti assistite, ove richiesto, dalle rispettive organizzazioni sindacali, individuano la collocazione dell'immobile locando nella fascia di pertinenza, sulla base degli elementi oggettivi che caratterizzano con le modalità specificate lo stesso immobile, e concordano l'importo del canone effettivo, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, DM 5.3.99.

1. ELEMENTI ESSENZIALI

1. bagno interno completo di almeno tre elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;
2. impianto fisso di riscaldamento;
3. impianti tecnologici essenziali e funzionanti compreso un impianto di distribuzione di

acqua calda;

4. cucina.

2. ELEMENTI DI PREGIO

1. cucina abitabile con almeno una finestra;
2. presenza di ascensore oltre il secondo piano;
3. cantina o soffitta;
4. costruzione ultimata o completamente ristrutturata da non più di 30 anni, risultante dalla data indicata nel certificato di abitabilità o, in mancanza, nella dichiarazione di fine lavori depositata in Comune;
5. terrazzi o balconi;
6. impianto di riscaldamento con caldaia singola o centralizzata con regolazione autonoma e produzione di acqua calda;
7. posto auto o autorimessa;
8. doppi servizi di cui almeno uno completo.

3. ELEMENTI OPZIONALI

1. dotazione di doppi servizi bagno interni completi di tutti gli elementi;
2. autorimessa o posto auto coperto o esclusivo;
3. costruzione ultimata, o completamente ristrutturata, da non più di 20 anni, risultante dalla data indicata nel certificato di abitabilità o in mancanza nella dichiarazione di fine lavori depositata in Comune;
4. verde condominiale o spazio per il gioco infantile;
5. prossimità dell'abitazione a servizi importanti (linee di trasporto pubblico, strutture scolastiche, ecc.);
6. impianto di climatizzazione e/o pavimenti e pareti insonorizzati;
7. porte blindate e/o serramenti con doppi vetri;
8. terrazzi di più di 20 mq o altre superfici in uso esclusivo;
9. lontananza da fonti di inquinamento;
10. verde esclusivo.

CRITERI DI ACCESSO ALLE SUBFASCE

L'assenza anche di uno solo degli elementi essenziali comporta la collocazione dell'unità abitativa nella sub-fascia 1.

La presenza di tutti gli elementi essenziali comporta la collocazione dell'unità abitativa nella sub-fascia 2.

la presenza di almeno 8 tra elementi di pregio e opzionali, di cui almeno 2 opzionali, o la classificazione nelle categorie catastali A1 o A7, comportano la collocazione nella subfascia 3.

La collocazione tra il minimo e il massimo all'interno delle singole subfasce, avviene in relazione alle caratteristiche dell'immobile e al suo stato manutentivo.

- 10) nella definizione della metratura dell'alloggio va compresa tutta la superficie, di

qualsiasi tipo, concessa in locazione, compresi gli accessori e le pertinenze, calcolata secondo il DPR 138/98. Le superfici di questi ultimi sono considerate, come segue, ai fini del calcolo della superficie complessiva: garage al 50%, posto auto esterno, cantine, terrazze al 25%, spazio verde al 10% della superficie utile. Per gli alloggi completamente ammobiliati, il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati, potrà aumentare fino ad un massimo del 20%.

- 11) le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni qui di seguito elencate del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.
- 12) il presente accordo ha durata di 3 anni, a partire dalla data di deposito presso il Comune di Lecco. Le parti convengono che esso possa essere oggetto di revisione, aggiornamento o integrazione anche prima della sua scadenza nel caso in cui intervengano variazioni della normativa di riferimento con particolare riguardo alle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 8 della L. 431/98 o intervengano rilevanti variazioni nel mercato locale degli affitti.
- 13) le organizzazioni firmatarie provvedono al deposito presso il Comune di Lecco della copia originale del presente accordo con tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante.
- 14) i contratti di locazione, in applicazione del presente accordo, potranno stipularsi esclusivamente utilizzando i contratti-tipo allegati. Solo a tale condizione di potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge o dalle delibere comunali.
- 15) riduzione del contenzioso. Onde ridurre al minimo il contenzioso legale, le organizzazioni firmatarie, al fine di favorire, con il consenso delle parti contraenti, la fase della contrattazione preventiva, per consentire un equilibrio economico-normativo necessario per assicurare una corretta e serena applicazione dei contratti in epigrafe, hanno inserito le clausole così come riportate al n. 22, del contratto di locazione abitativa (allegato A), e 23 dei contratti di natura transitoria (Allegato B) e per gli studenti universitari (allegato C).

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 5.3.99) (allegato B)

Sono stabiliti i seguenti criteri per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo con carattere transitorio.

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

Ai fini dell'art. 2 comma 4 d.m. 5.3.99, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone o gli interi territori del Comune di Lecco.

Per i contratti in epigrafe – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui al punto 6, all. 4, vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

1) quando il proprietario ha esigenza di adibire l'immobile entro i diciotto mesi ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti entro il terzo grado e degli affini entro il secondo grado e per gli altri seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- sfratto dall'abitazione principale;
- matrimonio dei figli o dei parenti in linea retta entro il terzo grado;
- separazione o divorzio;
- 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 in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
 - attesa di autorizzazione dal Comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
 - attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile, per la ristrutturazione, demolizione dell'immobile o ampliamento dell'alloggio attiguo;
- 2) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico, o comunque con finalità pubbliche, sociali mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto o sportive, intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità.
- 3) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- 1) quando il conduttore ha esigenza di:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
 - assegnazione di alloggio ERP oppure acquisto in Cooperativa o da privati di alloggio che renda disponibile entro i 18 mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
 - separazione o divorzio;
 - vicinanza temporanea a parenti bisognosi di assistenza;
 - avere una seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa dello stesso Comune;
- 2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica 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. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato B), recante altresì le modalità di designazione dei componenti della commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

L'esigenza transitoria del conduttore o del locatore deve essere dichiarata nel contratto e documentata in allegato; il verificarsi della stessa deve essere confermato, per mezzo di lettera raccomandata, almeno 30 giorni prima della scadenza del termine stabilito.

La durata dei contratti di natura transitoria non potrà essere inferiore a 1 mese e superiore a 18 mesi.

Le parti private stipuleranno il contratto di locazione esclusivamente avvalendosi del tipo di contratto riportato all'allegato B.

Per quanto riguarda la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, essa dovrà attenersi alla Tabelle di ripartizione annessa al presente accordo (allegato 4).

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 DM 5.3.99) (allegato C)

sono stabiliti i seguenti criteri generali per la stipula di contratti di locazione finalizzati a soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari fuori sede.

L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dal

territorio amministrativo del Comune di Lecco sede di corso universitario distaccato/corsi universitari distaccati nonché dei Comuni limitrofi.

Questo tipo di contratto è utilizzabile dai soli studenti universitari iscritti a corsi universitari tenuti nel comune di Lecco e residenti in altro Comune.

Il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente, da gruppi di studenti o dagli Enti per il diritto allo studio.

Il canone di locazione è determinato dalle parti private entro le fasce di oscillazione e con le modalità seguenti:

- i valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle "zone omogenee" individuate, espressi in lire annue per mq utile, sono stabilite nello stesso punto 9), della presente intesa sui contratti agevolati.

- Il canone di locazione delle singole unità immobiliari è determinato dalle parti contraenti, assistite se richiesto dalle rispettive Organizzazioni sindacali, all'interno delle fasce di oscillazione suddette e secondo i criteri e le modalità illustrate al punto 9) di cui sopra.

- Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato C) recante altresì, come col presente accordo formalmente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Per gli immobili di cui all'articolo 1, comma 2, lett. A), L. 431/98, esclusi quelli di categoria A1, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per quanto riguarda la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, essa dovrà attenersi alla Tabella di ripartizione annessa al presente accordo (allegato 4).

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di nuovo accordo a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento della Convenzione nazionale, sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione, allorché:

- il Comune deliberi aliquote Ici specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo;

- siano modificate le agevolazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione;

- quando lo si ritenga necessario.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Lecco.

Letto, confermato e sottoscritto in data 21 ottobre 1999 dalle organizzazioni stipulanti:

per le organizzazioni dei proprietari:

A.L.P.E. (Associazione Lecchese della Proprietà edilizia), nella persona del Presidente dr. Riva Francesco;

A.S.P.P.I. (Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari), nella persona del dr. Bergamaschi Enzo;

e per i sindacati degli inquilini:

S.U.N.I.A. (sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari) nella persona del segretario provinciale sig. Emanuele Giacomo;

S.I.C.E.T. (sindacato inquilini casa e territorio), nella persona del Segretario provinciale sig. Panzeri Giuseppe

U.N.I.A.T. (unione nazionale inquilini ambiente e territorio), nella persona del segretario

provinciale sig. Orlando Carmelo.