

## **ACCORDO TERRITORIALE**

**In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del decreto ministro dei Lavori Pubblici 5 marzo 1999**

Il giorno 30 agosto 1999, in Lucca

fra

L'Associazione della proprietà edilizia della provincia di Lucca (Confedilizia) in persona del Presidente Marchese Pietro Mazzarosa

L'Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Lucca in persona del Presidente Geom. Federico Andreucci

E

Il Sunia in persona della Sig.ra Anna Maria Michetti

Il Siset-Cisl in persona del Sig. Aldo Catelli

L'Uniat-Uil in persona del Sig. Osvaldo Gianassi

L'Assocasa-Ugl in persona del Geom. Alessandro Cinquini

Si conviene e si stipula quanto segue.

### **CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2,3 L. n. 431/98 e art. 1 D.M. 5 marzo 1999)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Lucca.

Il territorio del Comune di Lucca, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone censuarie, viene suddiviso in "zone omogenee" come da allegato A.

Per le zone omogenee, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il contratto tipo come da allegato C, recante altresì — come col presente accordo formalmente si conviene — le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT;

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato B e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato F.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la Tabella che si allega (allegato D).

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B relativa alle zone è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del due per cento per i contratti di durata di quattro anni, del quattro per cento per i contratti di durata di cinque anni e del sei per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, 2 Lett. .a), n. 431/98, le fasce 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 quindici per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente ove ricorrente.

Norma transitoria

Per favorire il rinnovo dei contratti di locazione in corso, considerato che è diffusa nel Comune di Lucca la presenza di canoni di locazione particolarmente modesti, si conviene che:

nei casi in cui il canone di locazione attualmente corrisposto sia inferiore al 50% del canone fissato dalle parti, all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'All. B per il rinnovo del contratto di locazione in corso, il raggiungimento di tale canone si realizzerà in tre anni:

1° anno = 70% del nuovo canone concordato

2° anno = 85% del nuovo canone concordato

3° anno = 100% del nuovo canone concordato

## CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, L. n. 431/98 e art. 2 D.M. 5 marzo 1999)

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

Ai fini dell'art. 2,4 D.M. 5 marzo 1999, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone omogenee del Comune di Lucca.

Per i contratti in epigrafe — per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui sub 1) allegato D) — 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 diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

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 delle locazioni, 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:

quando il conduttore ha esigenza di:

abitazione transitoria per motivi di lavoro;

abitazione transitoria per motivi di studio non universitario.

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 il contratto tipo come da allegato E.

Letto, approvato e sottoscritto

p. Sictet — Cisl p. l'Associazione della proprietà edilizia

p. Sunia della provincia di Lucca (Confedilizia)

p. Uniat — Uil

p. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari

p. Assocasa — Ugl Immobiliari della provincia di Lucca

## ALLEGATO A

### SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI LUCCA IN ZONE OMOGENEE

Articolazione del territorio comunale in microzone censuarie ai sensi della L. 23 dicembre 1996 n. 662 e D.P.R. 23 marzo 1998, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 25 febbraio 1999.

## ALLEGATO B

Fasce di oscillazione dei canoni di locazione

### ZONA 1

Individuata nell'allegato A con colore giallo comprendente i seguenti numeri di fogli di mappa:

104 — 105 — 111 — 125 — 128 — 129 — 130- 131 — 132 — 164 — 165 — 196 — 197 — 198

subfasce A B C

Valore minimo canone di £ 11.000 £ 9.000 £ 7.000 al m/mese

Locazione

Valore massimo canone di £ 12.500 £ 11.000 £ 9.000 al m/mese

Locazione

## ZONA 2

Individuata nell'allegato A con colore rosa chiaro comprendente i seguenti numeri di fogli di mappa:

53 — 54 — 55 — 56 — 64 — 65 — 66 — 67 - 76 — 77 — 78 79 — 80 — 81 — 91 — 92 — 93 — 94 — 103 —  
105 — 106 — 107 — 108 — 109 — 110 — 112 — 113 — 114 — 133 — 134 — 135 — 136 — 137 — 138 —  
139 — 166 — 163 — 120 — 119 — 121 — 122 — 123 — 124 — 127 — 153 — 154 — 155 — 156 — 157 —  
158 — 159 — 160 — 161 — 170 — 173 — 174

Subfasce A B C

Valore minimo canone di £ 8.000 £ 6.500 £ 5.500 al m/mese

locazione

Valore massimo canone di £ 9.000 £ 8.000 £ 6.500 al m/mese

Locazione

## ZONA 3

Individuata nell'allegato A con colore verde chiaro comprendente i seguenti numeri di fogli di mappa:

63 — 75 — 88 — 89 — 90 — 102

Subfasce A B C

Valore minimo canone di £ 9.000 £ 7.500 £ 6.000 al m/mese

Locazione

Valore massimo canone di £ 10.500 £ 9.000 £ 7.500 al m/mese

Locazione

## ZONA 4-5-7

Individuate nell'allegato A con colore verde scuro comprendente i seguenti numeri di fogli di mappa:

24 — 25 — 26 — 27 — 28 — 40 — 41 — 42 — 43 — 57 — 58 — 68 — 85 — 86 — 87 — 97 — 98 — 99 —  
100 — 101 — 115 — 116 — 117 — 118 — 140 — 141 — 142 — 143 — 144 — 145 — 146 — 147 — 148 —  
149 — 150 — 151 — 152 — 162 — 167 — 168 — 169 — 171 — 175 — 177 — 176 — 178 — 179 — 180 —  
181 — 182 — 183 — 184 — 185 — 186 — 187 — 188 — 189 — 190 — 191 — 192 — 193 — 194 — 195

Subfasce A B C

Valore minimo canone di £ 7.000 £ 5.500 £ 4.000

Locazione

Valore massimo canone di £ 9.000 £ 7.000 £ 5.500

Locazione

## ZONA 6

Individuata nell'allegato A con colore rosa scuro comprendente i seguenti numeri di fogli di mappa:

1 — 2 — 3 — 4 — 5 — 6 — 7 — 8 — 9 — 10 — 11 — 12 — 13 — 14 — 15 — 29 — 30 — 31 — 44 — 45 —  
23 — 20 — 16 — 17 — 18 — 19 — 21 — 22 — 35 — 36 — 37 — 38 — 39 — 32 — 33 — 34 — 52 — 51 —  
50 — 46 — 47 — 48 — 49 — 59 — 60 — 61 — 62 — 70 — 71 — 72 — 73 — 74 — 69 — 82 — 83 — 84 —  
95 — 96

Subfasce A B C

Valore minimo canone di £ 6.000 £ 5.000 £ 4.000 al m/mese

locazione

Valore massimo canone di £ 7.500 £ 6.000 £ 5.000 al m/mese

Locazione

## ALLEGATO F

Elementi oggettivi per la determinazione del canone di locazione all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato B.

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, vengono individuate tre subfasce:

subfascia A  
subfascia B  
subfascia C

le parti contrattuali, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, nella individuazioni di tali subfasce tengono conto dei seguenti elementi:

- 1) immobile edificato o ristrutturato negli ultimi dieci anni;
- 2) appartamento sito in immobile con meno di 8 unità;

cantina ad uso esclusivo;  
sottotetto o soffitta praticabili e ad uso esclusivo;  
impianto di acqua corrente;  
impianto di riscaldamento;  
impianto di condizionamento;

arredamento sufficiente alla vivibilità;  
doppi servizi;  
impianto telefonico;  
impianto citofonico;  
porta blindata;  
doppi vetri;  
ascensore (per le unità immobiliari oltre il terzo piano);  
terrazza o balcone ad uso esclusivo;  
allacciamento alla rete del gas;  
persiane od avvolgibili;  
giardino ad uso esclusivo;  
autorimessa singola o posto auto coperto;  
posto auto scoperto;  
ulteriore posto auto, oltre il primo;  
dotazione di spazi esterni (logge, giardino, corte, terrazzi, ecc.) superiori al 30% della superficie dell'immobile e comunque con superficie mai inferiore a 20 m;  
impianto sportivo di pertinenza;  
piscina.

Le parti contrattuali individueranno la collocazione dell'immobile nella subfascia A quando siano presenti nell'immobile stesso almeno 16 degli elementi sopra indicati nella subfascia B quando siano presenti nell'immobile stesso almeno 6 degli elementi sopra indicati.

Sono collocati nella subfascia C gli immobili che presentino meno di 6 degli elementi tra quelli sopra indicati.