

Le organizzazioni della proprietà edilizia
A.P.P.C. – A.P.P.E.-CONFEDILIZIA – A.S.P.P.I.
e le organizzazioni dei conduttori
A.N.I.A. – S.I.C.E.T. – S.U.N.I.A.– U.N.I.A.T.

**ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI AD USO
ABITATIVO PER LA CITTA' DI
MONSERRATO (prov. di CA)**

(art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431)

Accordo locale per la città di Monserrato (prov. di Cagliari) ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 30.12.2002

Premesso

- che in data 30.12.2002 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3 L. 431/98;
- che l'accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 e commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del D.M. 30.12.2002, acquisite le informazioni sulla suddivisione in zone omogenee del Comune di Monserrato, deve definire all'interno di dette zone urbane, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contraenti private, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare di cui si stipula il contratto;
- che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'accordo locale nell'ambito del territorio del Comune di Monserrato, secondo il disposto degli artt. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del D.M. 30.12.2002, fissano i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della legge 9 dicembre 1998 n.431;



- che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per favorire la realizzazione degli accordi locali, i Comuni possono deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione immobili alle condizioni definite dall'accordo stesso.

Tutto ciò premesso, l'anno 2004 il giorno 20 del mese di APRILE in Monserrato nella sede del Comune;

tra

le associazioni sindacali dei conduttori e le associazioni della proprietà edilizia territoriali di Monserrato,

A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case in persona di: Stefano TOLU

A.P.P.E. – CONFEDILIZIA, in persona di: Angioletta ORRU'

A.S.P.P.I. in persona di: Gesuino MARRAS

in rappresentanza dei proprietari e

A.N.I.A., in persona di: Antonio MURTAS

S.I.C.E.T., in persona di: Giampaolo CARTA

S.U.N.I.A., in persona di: Francesco TOCCO

U.N.I.A.T. in persona di: Giuseppe NIEDDU

in rappresentanza degli inquilini,

e con l'intervento del Comune di MONSERRATO, in persona di: ANTONIO VACCA

- nella carica di SINDACO (Sindaco, Assessore, Segretario Generale etc.)

si stipula quanto segue

PARTE PRIMA

NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto

1. Il presente Accordo disciplina i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3, e dall'art. 5, comma 1, 2, e 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e dell'art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, e 7 del Decreto M. del 30.12.2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in concerto con il Ministro dell'Economia.

Art. 2

Ambito di applicazione

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente accordo si applicano esclusivamente agli immobili ubicati nel territorio del Comune di Monserrato.

Art. 3

Durata

1. L'Accordo, stante l'esigenza di sperimentare i meccanismi contrattuali, ha carattere transitorio ed ha validità di anni tre a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso il Comune di Monserrato o comunque fino al rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito dall'art. 4, comma 1, della L. 431/98.
2. Fino all'adozione di un nuovo Accordo, o in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del Decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, della L. 431/98, continuerà ad applicarsi il presente accordo, che potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorchè il Comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o che siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

PARTE SECONDA

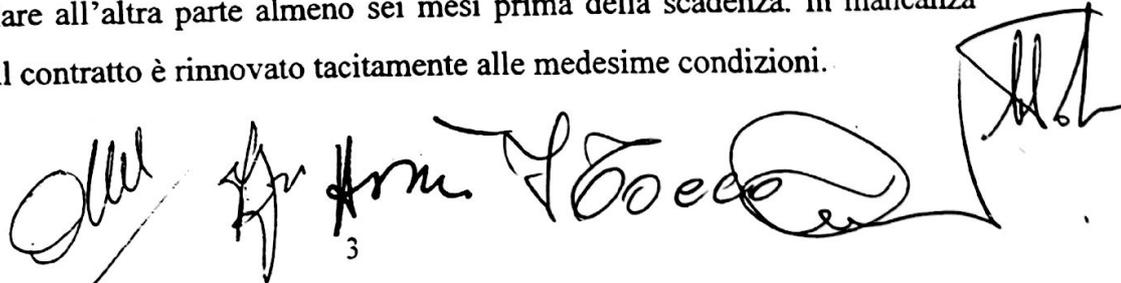
CONTRATTI ABITATIVI ORDINARI

(art. 2, comma 3 della l. 9.12.1998 n. 431)

Art. 4

Durata del contratto

1. Il contratto stipulato sul modello del presente Accordo ha durata di tre anni, prorogabile di due così come previsto dal comma 5 dell'art. 2 della L. 431/98, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della L. 431/98, ovvero vendere l'immobile con le modalità di cui al medesimo art. 3.
2. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, così come alle successive scadenze, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.



3

3. Le parti possono stipulare contratti di durata superiore ai tre anni secondo le modalità di cui al successivo art. 12.

Art. 5

Disdetta

1. Alla prima scadenza del contratto il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto per i motivi e secondo le modalità di cui all'art. 3 della L. 431/98.
2. Il conduttore può recedere dal contratto per i motivi e secondo le modalità di cui al comma 6 del medesimo art. 3 della L. 431/98.

Art. 6

Sublocazione

Salvo espresso patto contrario è fatto divieto al conduttore di sublocare o cedere anche parzialmente l'immobile.

Art. 7

Canone

In conformità alle disposizioni di cui al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in concerto con il Ministro dell'Economia e Tesoro del 30.12.2002, il canone di locazione degli immobili è determinato secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali);
- tipologia edilizia.

Art. 8

Zonizzazione

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L. 431/98, le organizzazioni di categoria - sulla base dei criteri di cui al precedente art. 7 e conformemente al Piano Regolatore Generale approvato con delibera del C.C. di Monserrato n. _____ del _____, che ha suddiviso il territorio comunale nelle seguenti zone:

- A2 -Centro Storico;
- B8 -Zona di Completamento;
- C1-C6 -Zona di Espansione;
- D1 -Zona Industriale;
- E -Zona Agricola;



F. Boeco



G1-G2 - Servizi Generali;

individuano le seguenti grandi zone omogenee:

1) Zona omogenea "CENTRO STORICO" NO

La zona omogenea *Centro Storico* comprende la zona definita A2 "Centro Storico" dal citato Piano Regolatore Generale ;

2) Zona omogenea "SEMICENTRALE" /

La zona omogenea *Semicentrale* comprendente le zone definite B8, C1 e C6 dal citato Piano Regolatore Generale ;

3) Zona omogenea "PERIFERICA" |

La zona omogenea *Periferica* comprendente le zone definite D1, E, G1 e G2 dal citato Piano Regolatore Generale ;

Art. 9

Fasce di oscillazione

1. Il canone di locazione è determinato per ogni zona, sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore minimo ed uno massimo a mq. annuo di superficie convenzionale:

tabella dei canoni
(valori espressi in Euro al mq. annuo)

ZONA "CENTRO STORICO"					
Subfascia A		Subfascia B		Subfascia C	
Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.
50,00	37,00	36,00	30,00	29,00	20,00

ZONA "SEMICENTRALE"					
Subfascia A		Subfascia B		Subfascia C	
Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.
65,00	56,00	55,00	44,00	43,00	30,00

ZONA "PERIFERICA"					
Subfascia A		Subfascia B		Subfascia C	
Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.
33,00	27,00	26,00	20,00	19,00	14,00

2. Nell'ambito dei minimi e dei massimi sopra indicati, il canone viene stabilito in ragione del fatto che l'immobile appartenga alla sub-fascia A, B, o C.
3. L'immobile è inquadrato nella sub-fascia A se possiede da 6 (8) dei requisiti elencati nell'Allegato H; nella sub-fascia B se possiede da 4 a 5 dei requisiti di cui all'allegato ; nella sub-fascia C quando siano presenti meno di quattro requisiti di cui all'indicato allegato.
4. Il canone massimo della sub-fascia si può stabilire solo quando l'immobile possessa il maggior numero di requisiti previsti in relazione alla sub-fascia.
5. In caso di assenza di servizi igienici interni, il canone non potrà superare del 10% il minimo delle fasce di appartenenza.

Art. 10

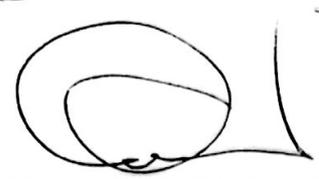
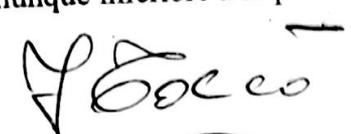
Superficie convenzionale

1. La superficie convenzionale è data dall'intera superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria comprese le murature interne (da considerarsi al 100%), quelle perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm) e quelle in comunione nella misura del 50%, in conformità alle previsioni contenute nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T,)" allegate al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (G.U. 108 12.5.1998).
2. L'eventuale errore nel calcolo della superficie convenzionale non comporta revisione del canone se contenuta nell'ambito del 5%.

Art. 11

Maggiorazione per particolari categorie di immobili

1. I valori della tabella di cui all'art. 9 sono incrementati fino ad un massimo del 15% per ville ed abitazioni di pregio, non rientranti nelle categorie di cui all'art. 1, comma 2, lett.a), L. 431/98.
2. Sono considerate di pregio le ville e le abitazioni che possiedono dodici requisiti, tra quelli indicati dall'allegato F.
3. Per tutte le restanti categorie di immobili, i valori della tabella di cui all'art. 9 saranno maggiorati:
 - a) del 10% qualora la superficie utile ragguagliata dell'immobile sia compresa tra mq.45 e mq. 60 fino al limite massimo di 60 mq.;
 - b) del 20% qualora la superficie dell'immobile sia pari o comunque inferiore a mq. 45 fino al limite massimo di 45.



Il valore del canone a mq. annuo sarà diminuito:

- c) del 10%, qualora la superficie utile ragguagliata dell'immobile sia pari o comunque superiore a mq. 140;
- d) del 15% qualora la superficie utile ragguagliata dell'immobile sia pari o comunque superiore a mq. 160;
- e) del 20%, qualora la superficie dell'immobile sia pari o comunque superiore a mq. 180.

4. In caso di unità immobiliari arredate i valori della tabella di cui all'art. 9 potranno essere aumentati fino al 20%, in caso di arredamento completo e in buono stato di manutenzione. Tale aumento è cumulabile con quello delle fattispecie precedenti.

Art. 12

Contratti di durata superiore al minimo

Per le durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge si possono stabilire misure di aumenti dei valori (minimo e massimo) del 2% per ogni anno di durata superiore al terzo nonché particolari forme di garanzia.

Art. 13

Aggiornamento del canone

Il canone di locazione, determinato in base agli articoli precedenti, sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'Istat.

Art. 14

Contratto tipo

I contratti di locazione di cui alla presente parte II, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'allegato A del D.M. 30.12.2002.

Art. 15

Ripartizione oneri accessori

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, si applica la tabella di "oneri accessori", che si allega (allegato G) D.M. 30.12.2002 .

In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese.- in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

Boeco *Sth*

[Signature] *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

Art. 16

Modalità di consegna

Al momento della consegna le parti devono sottoscrivere apposito verbale da cui risulti lo stato di conservazione dell'immobile, nonché l'elencazione degli eventuali arredi.

Art. 17

Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Art. 18

Commissione stragiudiziale

1. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e/o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.
2. È altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.
3. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.
4. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.



PARTE TERZA
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 d.m. 30 Dicembre 2002)

Art. 19

Contratti transitori

Le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n. 431 (uso transitorio) e del D.M. 30.12.2002 nel rispetto delle condizioni di cui ai seguenti articoli. Devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo, all'allegato C del Decreto Ministeriale di cui sopra.

Art. 20

Durata

Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria del conduttore e/o del locatore, così come individuate dal successivo art. 21 del presente Accordo, non può avere durata inferiore a un mese, né superiore a diciotto mesi.

Art. 21

Esigenze di natura transitoria

1. Le parti possono stipulare contratti di durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi nei seguenti casi:

I) Quando il locatore ha l'esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

A) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

B) matrimonio dei figli;

C) rientro dall'estero;

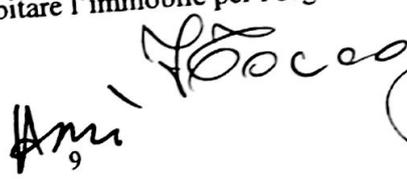
D) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

E) destinazione dell'immobile a 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;

F) separazione o divorzio;

II) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto;

III) quando il conduttore ha esigenza di abitare l'immobile per i seguenti motivi;



- A) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- B) separazione o divorzio;
- C) assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica con previsione di consegna entro i 18 mesi risultante dallo stesso provvedimento di assegnazione,
- D) esistenza di valido titolo che dia diritto alla consegna ed al godimento di immobile ad uso abitativo;

IV) quando il conduttore ha una esigenza transitoria di natura diversa da quelle sopra elencate collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

2. Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la presenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Art. 22

Attestazione della transitorietà

1. Il locatore e/o il conduttore devono specificare nel contratto l'esigenza transitoria, come individuata dall'art. 21, allegando al contratto apposita documentazione.
2. Prima della scadenza del contratto le parti devono confermare il verificarsi delle ragioni transitorie tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza.
3. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

Art. 23

Recesso del conduttore

Qualora ricorrano gravi motivi, il conduttore può recedere anticipatamente nei modi e nei tempi previsti nel contratto.

Art. 24

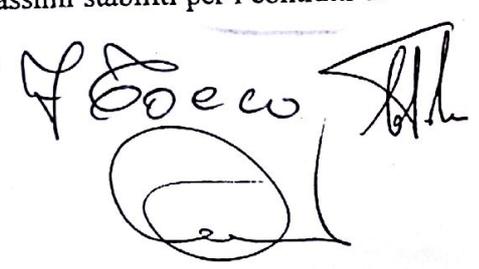
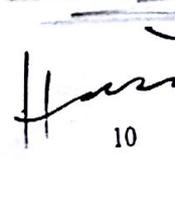
Divieto di sublocazione

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare l'immobile e/o cedere il contratto di cui alla presente Parte III, salvo espresso patto contrario.

Art. 25

Canone

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, del DM 30.12.2002 il canone dei contratti transitori sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per i contratti di cui alla Parte Seconda. Tali valori saranno maggiorati del 10%.



Art. 26

Rinvio di altre norme

Si richiamano integralmente gli articoli 13 (aggiornamento canone), 15 (ripartizione oneri accessori), 16 (modalità di consegna), 17 (deposito cauzionale) e 18 (Commissione stragiudiziale) di cui alla Parte Seconda del presente Accordo.

PARTE QUARTA

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Art. 27

Contratti transitori per studenti universitari

Le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 3 D.M. 30.12.2002 (uso transitorio per studenti universitari) utilizzando esclusivamente il contratto tipo all. E del D.M. di cui sopra .

Art. 28

Durata

Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria degli studenti universitari, non può avere durata inferiore a sei mesi, né superiore a trentasei mesi.

Art. 29

Recesso parziale

In caso di pluralità di conduttori del medesimo immobile, qualora uno o più conduttori intendano recedere dal contratto, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammessa la successione di altra persona nel rapporto di locazione, previa comunicazione sottoscritta dal/i conduttore/i ed dal conduttore subentrante e accettazione in forma scritta del locatore.

Art. 30

Canone

Ai sensi dell'art. 3, del DM 5 30.12.2002 il canone dei contratti transitori per studenti universitari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per i contratti di cui alla Parte Seconda, art. 9.

In caso di unità immobiliari arredate il canone sarà aumentato in proporzione al numero degli elementi dell'arredo presenti nell'immobile secondo quanto previsto dall'allegato H.

EMONT
MNE DI

Art. 31

Divieto di sublocazione

Fatta salva la previsione di cui all'art. 31, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare l'immobile e/o cedere il contratto di cui alla presente Parte IV.

Art. 32

Rinvio ad altre norme

Si richiamano integralmente gli art. 13 (aggiornamento del canone), 15 (ripartizione oneri accessori), 16 (modalità di consegna dell'immobile), 17 (deposito cauzionale), 18 (commissione stragiudiziale), 23 (recesso del conduttore) di cui alla Parte Seconda e Terza del presente Accordo.



PARTE QUINTA
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 33

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Monserrato mediante consegna all'Ufficio Protocollo Generale.

Allegati al presente accordo di cui formano parte integrante ed essenziale:

- all. A: contratto tipo locazione abitativa ordinaria ;
- all. C: contratto tipo locazione abitativa di natura transitoria;
- all. E: contratto tipo locazione abitativa studenti universitari;
- all. G: tabella oneri accessori;
- all. H: Elenco requisiti dell'immobile;
- all. L : Elenco arredamento per locazioni studenti;
- all. M : Regolamento della commissione di conciliazione.

Letto, confermato e sottoscritto in data dalle organizzazioni stipulanti:

per la proprietà edilizia

A.P.P.C.



A.P.P.E.-CONFEDILIZIA

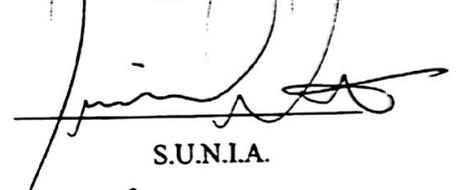

A.S.P.P.I.

per i sindacati dei conduttori

A.N.I.A.



S.I.C.E.T.



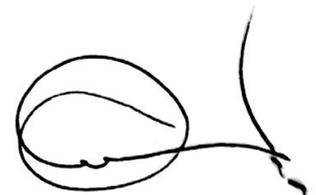
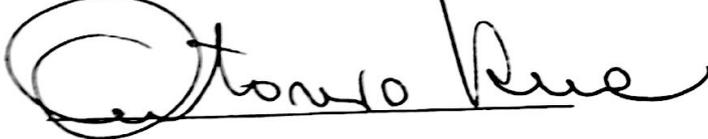
S.U.N.I.A.



U.N.I.A.T.



e, per il Comune di Monserrato



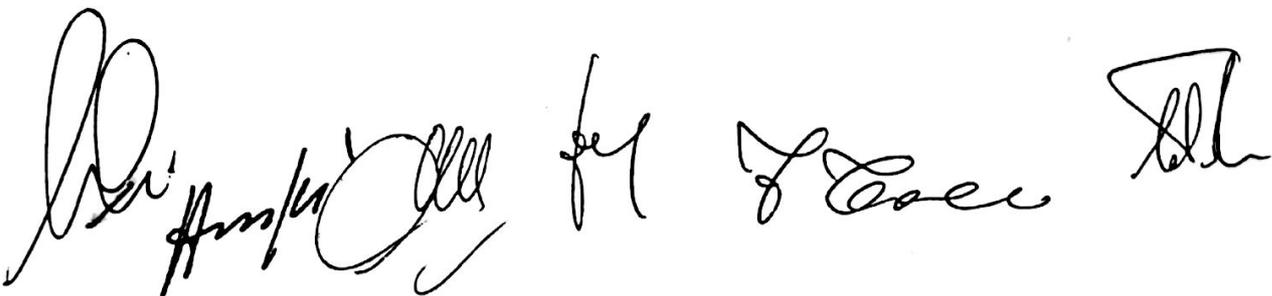
ALLEGATO "H"

ELENCO REQUISITI DELL'IMMOBILE

(*)

1	autorimessa singola o posto auto coperto;	
2	cortile comune;	
3	cantina;	
4	ripostiglio;	
5	sottotetto o soffitta;	
6	terrazza o balcone;	
7	appartamento sito in immobile con meno di tre unità immobiliari a piano;	
8	acqua corrente;	
9	impianto di riscaldamento;	
10	ascensore (per le unità immobiliari oltre il terzo piano);	
11	area verde di pertinenza;	
12	posto auto scoperto;	
13	ulteriore posto auto, oltre il primo;	
14	impianto di condizionamento;	
15	impianto sportivo di pertinenza;	
16	doppi servizi;	
17	allacciamento alla rete del gas;	
18	porta blindata;	
19	doppi vetri;	
20	riserva idrica.	
TOTALE N° VOCI		

(*) BARRARE CON CROCETTA LA VOCE INTERESSATA



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and several smaller initials and signatures on the right.