

**ACCORDO APPLICABILE NEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PARMA (CON
ESCLUSIONE DEL COMUNE CAPOLUOGO) IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE
1998 N. 431 E DEL DECRETO MINISTERIALE DEI LL.PP. 05/03/1999**

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione della Convenzione nazionale sottoscritta l'8 febbraio 1999 e recepita nel Decreto del 05/03/99 del Ministro dei LL.PP. di concerto con il ministro delle Finanze, (G.U. n° 67 del 22/03/99)

le Organizzazioni Sindacali della proprietà

A.P.E in persona dell' Ing. Mario Del Chicca

.A.S.P.P.I in persona della Sig.ra Cristina Manghi

A.P.P.C. in persona dell' Avv. Rosa Maria Ghirardini

UNION CASA in persona dell'Avv. Susanna Benaglia

e

le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

S.U.N.I.A in persona Della Sig.ra Emanuela Betti Pico

S.I.C.E.T in persona della Sig.ra Patrizia Dazzi

U.N.I.A.T in persona della Sig.ra Ilaria Prampolini

APIA-ANIA in persona dell' Avv. Rosa Agnetti.

ASSO CASA in persona _____

CONIA in persona _____

convengono e stipulano quanto segue:

Il presente accordo ha validità per tutto il territorio della Provincia di Parma, escluso il Comune Capoluogo.

Nell'ambito del territorio della Provincia , vengono individuati i due seguenti gruppi di comuni:

GRUPPO 1

**BORGOTARO, COLLECCHIO, FELINO, FIDENZA, FONTANELLATO, FORNOVO,
LANGHIRANO, LESIGNANO DE' BAGNI, MONTECHIARUGOLO, SALA BAGANZA,
SALSOMAGGIORE, SAN SECONDO, SORBOLO, TRAVERSETOLO,**

GRUPPO 2

**ALBARETO, BARDI, BEDONIA, BERCETO, BORE, BUSSETO, CALESTANO, COLORNO,
COMPIANO, CORNIGLIO, FONTEVIVO, MEDESANO, MEZZANI, MONCHIO, NEVIANO,
NOCETO, PALANZANO, PELLEGRINO, POLESINE, ROCCABIANCA, SISSA, SOLIGNANO,
SORAGNA, TERENCE, TORRILE, TIZZANO, TORNOLO, TRECASALI, VAL MOZZOLA,
VARANO, VARSÌ, ZIBELLO.**

Nei Comuni di cui al **GRUPPO 1** il canone, determinato secondo i criteri di seguito esposti, è indicato nella tabella di cui all'allegato n° 2

Nei Comuni di cui al **GRUPPO 2** il canone, determinato secondo i criteri di seguito esposti, è indicato nella tabella di cui all'allegato n° 3

Il canone viene determinato sulla base di valori al metro quadrato calpestabile che variano a seconda dell'entità della superficie, tra un minimo ed un massimo, nell'ambito di tre subfasce di oscillazione.

La superficie da considerare, con una tolleranza del 5% in eccesso o in difetto, è esclusivamente quella utile dell'unità immobiliare (con esclusione di balconi, terrazze, e altri accessori) a cui si aggiunge il 50% della superficie dell'autorimessa.

Le subfasce di oscillazione si applicano in base alla presenza di parametri di cui all'allegato n° 1 ed alla tabella di cui agli allegati n° 2 e 3

All'interno di ciascuna subfascia di oscillazione le parti contrattano il canone liberamente, sulla base dello stato di manutenzione, dell'unità immobiliare, del fabbricato, del numero dei parametri presenti e della tipologia dell'alloggio.

SUBFASCIA MINIMA: quando sono presenti fino a 3 parametri

SUBFASCIA MEDIA: quando sono presenti da 4 a 6 parametri

SUBFASCIA MASSIMA: quando sono presenti da 7 a 9 parametri

Nell'unità immobiliare priva di servizi igienici e/o acqua potabile, il canone non può essere superiore del 10% del valore minimo delle subfasce minime, la presenza di qualsiasi altro parametro è, in tal caso, ininfluenza.

Può essere applicato il valore massimo al metro quadrato utile della subfascia massima quando l'appartamento presenta tutti i parametri e lo stato di manutenzione è ottimo.

Il canone come sopra determinato può essere maggiorato fino al 10% quando l'appartamento è integralmente ammobiliato.

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 del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Art. 2 comma 3 legge 431/98 e art. 1 DM 05/03/99

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando **esclusivamente** l'allegato contratto tipo (MODELLO A), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa nonché — come con il presente Accordo formalmente si conviene — le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato 4)

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Art. 5 comma 1 - Legge 431/98 ed art. 2 DM 05/03/99

Il presente accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto può essere motivata sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

esigenze di transitorietà del locatore

Quando il locatore abbia la necessità di disporre dell'immobile entro diciotto mesi per i seguenti motivi:

1. destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
2. destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
3. destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;
4. destinarlo ad abitazione propria dei figli o dei parenti entro il 2° grado, per rientro dall'estero o da altre località in cui si risiede o ci si trasferisca, temporaneamente, per comprovati motivi di lavoro o di studio, o per motivi di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il 2° grado;

5. destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il 2° grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
6. eseguire lavori di ristrutturazione, nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A.
7. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentate.

esigenze di transitorietà del conduttore

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

1. contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
2. previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
3. trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
4. necessità di cure o di assistenza a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
5. acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
6. ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
7. seconda casa con residenza e permanenza effettiva nella prima casa, insieme al proprio nucleo familiare, esclusivamente per ragioni di svago, hobby ,tempo libero;
8. campagna elettorale.

Le ragioni di transitorietà del conduttore dovranno essere adeguatamente documentate. Si specifica, inoltre, che per la stipula dei contratti di cui sopra è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo a solo una delle parti contraenti.

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 conduttore ha diritto di recesso, per gravi motivi, con preavviso di un mese se la durata del contratto è inferiore a mesi sei e di tre mesi quando la durata è fino a diciotto 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** l'allegato contratto tipo (MODELLO B)), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato 4)

ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1** (Parametri per la determinazione delle fasce di oscillazione)

- **ALLEGATO 2** (Canoni al mq utile per le fasce di oscillazione minima, media e massima per i Comuni del Gruppo 1)

- **ALLEGATO 3** (Canoni al mq utile per le fasce di oscillazione minima, media e massima per i Comuni del Gruppo 2)

- **ALLEGATO 4** -TABELLA ONERI ACCESSORI

-**MODELLO A** (Contratto di locazione ad uso abitativo)

- **MODELLO B** (Contratto transitorio ordinario)

Parma, li' _____

PER LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA'

A.P.E. _____

ASPPI _____

APPC _____

UNION CASA _____

PER LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEGLI INQUILINI

SUNIA _____

SICET _____

UNIAT _____

APIA-ANIA _____

ASSO CASA _____

CONIA _____

ALLEGATO 1

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE

- 1) RISCALDAMENTO AUTONOMO O ARIA CONDIZIONATA
- 2) POSTO AUTO O AUTORIMESSA
- 3) ASCENSORE OLTRE IL SECONDO PIANO
- 4) DOPPI SERVIZI
- 5) ACCESSORI: CANTINA - SOLAIO
- 6) ACCESSORI: TERRAZZO - BALCONE
- 7) COSTRUZIONE - CONSISTENTE RISTRUTTURAZIONE DELL' IMMOBILE NELL' ULTIMO DECENNIO
- 8) APPARTAMENTO UBICATO IN EDIFICIO CON NON PIU' DI 6 UNITA' IMMOBILIARI
- 9) PRESENZA DI VERDE O CORTILE, QUEST' ULTIMO LIMITATAMENTE AL CENTRO STORICO

FASCIA MINIMA: quando sono presenti fino a 3 parametri

FASCIA MEDIA: quando sono presenti da 4 a 6 parametri

FASCIA MASSIMA: quando sono presenti da 7 a 9 parametri

ALLEGATO 2

CANONE AL MQ UTILE- MESE RAPPORTATO ALLA SUPERFICIE IN MQ

DA APPLICARSI NEI COMUNI DI CUI AL GRUPPO 1

Superficie	Fascia Minima		Fascia Media		Fascia Massima
sino a 40	4.800	6.000	6.000	7.200 #	7.200
da 41 a 60	4.400	5.600	5.600	6.800 #	6.800
da 61 a 100	3.500	4.600	4.600	5.600 #	5.600
da 100 a130	3.200	4.200	4.200	5.300 #	5.300
oltre 131	3.200	4.200	4.200	4.900 #	4.900

ALLEGATO 3

CANONE AL MQ UTILE- MESE RAPPORTATO ALLA SUPERFICIE IN MQ

DA APPLICARSI NEI COMUNI DI CUI AL GRUPPO 2

Superficie	Fascia Minima		Fascia Media		Fascia Massima
sino a 40	4.000	5.200	5.200	6.400 #	6.400
da 41 a 60	3.600	4.800	4.800	6.000 #	6.000
da 61 a 100	2.800	3.900	3.900	4.900 #	4.900
da 100 a130	2.800	3.500	3.500	4.600 #	4.600
oltre 131	2.500	3.200	3.200	4.200 #	4.200