

ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431, E DEL DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999

Accordo definito in sede locale (ed avente effetto per tutto il territorio del Comune di Pescara) tra le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori, previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ed in attuazione degli artt. 1, 2, 3 del decreto Ministro dei LL.PP 5 Marzo 1999, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99, di concerto con il Ministro delle Finanze, di attuazione della legge 431/98 sulle locazioni ad uso abitativo.

*** * ***

CAPITOLO I - Contratti previsti ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 e dell'art. 1, D.M. 5 marzo 1999.

*** * ***

Premesso

1. che gli accordi territoriali, secondo il disposto dell'art. 1, comma 1, del D.M. 5 marzo 1999 (ed in conformità alle finalità indicate nell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431) devono stabilire fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, sarà concordato, tra le parti private contrattuali, il canone per i singoli contratti;
2. che l'art. 1, comma 2, del D.M. 5 marzo 1999 prevede che, a seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi di cui al comma 1, debbano individuare, acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.), tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali;
3. che (ai sensi dell'art. 1, comma 3 del D.M. 5 marzo 1999) all'interno delle aree omogenee individuate, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado, e che per ogni area ed eventuale zona, gli accordi territoriali, con riferimento agli stessi criteri d'individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone;
4. che (ai sensi dell'art. 1, comma 4 del D.M. 5 marzo 1999) nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore limite minimo e il valore limite massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali private, assistite -a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno comunque conto dei seguenti elementi: tipologia dell'alloggio; stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile; pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina ecc.); presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.); dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, ecc.); eventuale dotazione di mobilio;
5. che (ai sensi dell'art. 1, comma 5 del D.M. 5 marzo 1999) per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari eccetera, i canoni saranno definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di

oscillazioni per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita -a sua richiesta- dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali;

6. che (ai sensi dell'art. 1, comma 6 del D.M. 5 marzo 1999) per gli enti previdenziali pubblici, si procederà con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, e che i canoni relativi a tale comparto potranno essere determinati in base alle aree omogenee e agli elementi individuati negli accordi locali integrativi conclusi tra la proprietà, assistita -a sua richiesta- dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali;

7. che (ai sensi dell'art. 1, comma 7 del D.M. 5 marzo 1999) gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, e che in questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori, minimo e massimo, delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee;

8. che (sempre ai sensi dell'art. 1, comma 7 del D.M. 5 marzo 1999) negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire ad anno per ogni mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro;

9. che (ai sensi dell'art. 1, comma 8 del D.M. 5 marzo 1999) la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modello allegato al D.M. 05.03.99 (ed in quel contesto definito allegato A), sulla base degli elementi e condizioni come previsti dall'art. 8 del D.M. medesimo;

10. che il contratto (ai sensi dell'art. 1, comma 9 del D.M. 5 marzo 1999) nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675;

11. che (ai sensi dell'art. 1, comma 10 del D.M. 5 marzo 1999) i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi territoriali, che saranno depositati presso il Comune unitamente agli accordi territoriali;

12. che (ai sensi dell'articolo 8, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998) ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo situati nei Comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto (nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998), si applica la disciplina fiscale di cui al seguente comma;

13. che (ai sensi dell'articolo 8, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998) il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui s'intende usufruire dell'agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il Comune di ubicazione dello stesso e che in sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito;

14. che il Comune di Pescara, in base agli elenchi ufficiali vigenti alla data odierna, rientra nell'elenco di cui sopra;

15. che il Comune di Pescara, dietro richiesta delle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori in data 16.4.1999 (**allegato 1**), ha avviato la convocazione prevista nell' art. 2,

comma 3 della legge 431/98, a mezzo lettera 6 maggio 1999 (**allegato 2**), con la quale venne fissata una riunione per il 12 maggio 1999 presso l'assessorato alla Politica della Casa dello stesso Comune di Pescara.

* * *

Tutto ciò premesso e richiamato, **le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori**, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie ai sensi del Dpr 138/98, individuate dall'Ufficio del Territorio di Pescara ed approvate con delibera del Consiglio comunale n. 117 del 12.07.1999, (all'interno dei quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti), al fine della realizzazione degli accordi territoriali di cui all'art. 1, comma 1, del D.M. 05.03.1999, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99, di attuazione della legge 431/98 sulle locazioni a uso abitativo, procedono nel modo che segue.

1) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

1.1) Le parti convengono di **individuare le seguenti 10 aree**, delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in microzone e con esse coincidenti, aventi caratteristiche sufficientemente omogenee come meglio individuate e delimitate in elaborato cartografico che si allega come parte integrante del presente (**allegato 3**).

Area 1 - "periferica" - Lungomare Riviera - Via Naz.le Adriatica Nord - Via Caravaggio (di confine) - Via delle Fornaci (di confine) - Strada parco (ex tracciato ferroviario F.S.);

Area 2 - "semicentrale" - Riviera - Viale Kennedy - Via Caravaggio (di confine) - Viale G. Bovio - Strada parco - Via delle Fornaci (di confine) - Via Berardinucci (di confine) - Piazza Duca degli Abruzzi - Via Berardinucci (di confine);

Area 3 - "periferica" - Via Caravaggio (di confine) - Via Colle di Mezzo - Via di Sotto - Via Prati - Via Fonte Romana - Via del Circuito - Largo Madonna - Piazza Pierangeli - Via Ferrari (di confine);

Area 4 - "centrale" - Lungomare Riviera - Lungomare Matteotti - Viale R. Margherita - Via N. Fabrizi - C.so V. Emanuele - Via Berardinucci (di confine) - Via L. Muzii - Via Palermo (di confine) - C.so Umberto - Piazza della Rinascita - Piazza Sacro Cuore - Piazza San Francesco - Piazza S. Caterina di Siena;

Area 5 - "semicentrale" - Lungomare Matteotti - Lungomare C. Colombo - Viale Primo Vere - Via Gobetti - Via Bardet - Via D'Avalos - C.so V. Emanuele - Ponte Risorgimento - Ponte G. D'Annunzio - Via G. D'Annunzio - Via Marconi - Via Palermo (di confine) - Via Paolucci - Via A. Doria - Via Vespucci - Via Luisa D'Annunzio - Piazza Italia - Piazza Duca D'Aosta - Piazza della Marina - Piazza Alessandrini - Piazza Le Laudi - Asse attrezzato;

Area 6 - "periferica" - Asse attrezzato - Via Tiburtina - Via Tirino - Via Alento (di confine) - Via Stradonetto - Circonvallazione;

Area 7 - "periferica" - Via D'Avalos (di confine) - Via Marconi - Via G. D'Annunzio - Viale Pindaro - Via Virgilio - Via Mazzarino - Via Pepe - Via Luisa D'Annunzio (di confine) - Piazza Ovidio (di confine) - Piazza San Luigi Gonzaga (di confine);

Area 8 - "periferica" - Viale Primo Vere - Via Naz.le Adriatica Sud - Strada San Silvestro;

Area 9 - "rurale" Via del Palazzo - Via Caravaggio (di confine) - Via Colle Scorrano - Via di Sotto - Via Valle Ferzetti;

Area 10 - "rurale" - Via Tirino - Via Colle Pizzuto - Via Colle Orlando - Circonvallazione - Strada comunale San Silvestro - Via Colle Pineta - Via Colle Renazzo - Via Colle San Donato.

1.2) Si conviene che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone, l'edificio sarà incluso nella zona di maggior valore.

2) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEL CANONE

2.1) Le parti convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia.

(**allegato 3**), i valori limite minimi e massimi del canone, espressi in **lire/mese per ogni metro quadrato utile**, con relative fasce per ogni area come da (**allegato 4**).

Tale valori sono stati determinati, anche fatte le opportune valutazioni in merito:
alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità, su piazza, dei valori locativi;

2.2) Per gli alloggi **ammobiliati**, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, il valore di canone effettivo individuato all'interno delle fasce potrà aumentare fino ad un massimo del **15 per cento**.

Si conviene di adottare quanto precede anche nei contratti "transitorio" e "transitorio per studenti".

2.3) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al **75%** della variazione accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

3) DEFINIZIONE DEL METRO QUADRO UTILE

3.1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine, si osserva che l'art. 1, comma 4, del D.M. 05.03.99 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) preveda che:

le pertinenze dell'unità immobiliare (posto auto, box, cantina, ecc.);

la presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi, ecc.);

la dotazione dei vari servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);

debbano essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione.

Considerato quanto sopra, e considerato quanto previsto agli artt. 7 e 18 del D.M. 3/10/1975, n. 9816 (pubblicato in G.U. n. 330 del 16/12/1975), salve intervenendo definizioni ufficiali di riferimento, si conviene di computare i metri quadri utili di ogni unità immobiliare considerando unicamente la superficie di pavimento dell'unità immobiliare abitativa, misurata al netto di murature (perimetrali, interne, divisorie, ecc.), pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, ed escluse pertinenze e parti comuni.

La superficie dei balconi e dei terrazzi sarà considerata nella determinazione della superficie utile solo nella misura del 25% per quelli fino a trenta metri quadrati, l'ulteriore superficie sarà calcolata nella misura del 10%. La superficie delle autorimesse regolarmente accatastate nella categoria C/6, sarà considerata nella determinazione della superficie utile nella misura del 10%. Inoltre i metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolate sulla base della sua superficie convenzionale con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

3.2) Le parti private contrattuali dovranno indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

4) RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

4.1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella "oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente accordo. (**allegato 5**).

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione dei

parametri individuati nell'accordo territoriale venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale (c.c. 1284) sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite. L'aumento decorre dalla data in cui sono ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro 30 giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

5) IL CONTRATTO TIPO

5.1) Il contratto tipo per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98 è convenuto nella Convenzione nazionale dell'8.2.1998, indicato come **allegato A** del D.M. 5 marzo 1999, con le modifiche ed integrazioni apportate dalla contrattazione territoriale e l'aggiunta della clausola che segue:

Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, formata, quanto a 2 componenti —scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, - e quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente le funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

Il parere della Commissione di Conciliazione è vincolante per le parti richiedenti.

* * *

Nota. Le parti convengono di adottare la clausola che precede anche nei contratti "transitorio" (allegato B) e "transitorio per studenti" (allegato C), entrambi integranti il D.M. 5/3/99.

* * *

5.2) Le parti convengono inoltre di definire il contratto tipo comunque sulla base dei seguenti elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M.:

-a) rinnovo tacito in mancanza di comunicazione; -b) previsione, nel caso che il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone; -c) facoltà delle parti di consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore qualora ricorrano gravi motivi può recedere in qualsiasi momento con le modalità di cui sopra; -d) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile; -e) possibilità, in sede di accordi locali, di prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat; -f) modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile; -g) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale, il quale non potrà superare le tre mensilità; -h) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti e in ogni caso richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione e alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392; -i) previsione di una Commissione Conciliativa Stragiudiziale Paritetica.

5.3) In materia di oneri accessori le parti faranno riferimento all'allegata **Tabella (allegato 5)** di ripartizione dei medesimi.

5.4) Concordano di prevedere che il contratto tipo, nella parte descrittiva, debba contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675. In mancanza della documentazione suddetta il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

6) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 99. I canoni di cui all'allegato 4 formeranno oggetto di revisione entro e non oltre il periodo di 3 anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente accordo.

Successivamente di comune intesa detti canoni potranno essere revisionati ogni 3 anni.

6.2) Le Organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del medesimo, accordi territoriali diversi dal presente.

6.3) Le Organizzazioni sindacali firmatarie del presente rilevano l'opportunità (e pertanto si rendono fin d'ora disponibili) di una assistenza sindacale congiunta, al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione delle condizioni e dei contenuti economici.

Le parti riconoscono altresì la necessità di definire forme di rappresentanza sindacale, la cui disciplina sarà definita con apposito accordo.

6.4) Si conviene di istituire un **Osservatorio Locale della Condizione Abitativa**, il cui comitato di indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle Organizzazioni sindacali degli inquilini e della proprietà.

* * *

CAPITOLO II - Contratti per gli usi transitori abitativi previsti ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9.12.1998, n. 431 e dell'art. 2, D.M. 05.03.99.

* * *

Premesso

1. Che la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (in particolare l'art. 5), come attuata dal D.M. 05.03.1999, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99 (in particolare l'art. 2) prevede:

- che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, abbiano durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi;

- che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini;

2. che (ai sensi dell'art. 2 del D.M. suddetto) il contratto tipo definito a livello locale deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

3. che (ai sensi dell'art. 2, comma 3 del D.M.) l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto;

4. che (ai sensi dell'art. 2, comma 4 del D.M.) i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria ricadenti nelle undici aree metropolitane (Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania), nei comuni con esse confinanti e nei comuni capoluogo di provincia, saranno definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati all'articolo 1 del suddetto D.M. 5.3.99;

5. che (ai sensi dell'art. 2, comma 5 del D.M.) negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire ad anno per ogni metro quadro utile, o eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro;

6. che (ai sensi dell'art. 2, comma 6 del D.M.) la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modello allegato al D.M. 5.3.99 (come allegato B) sulla base dei seguenti

elementi e condizioni: -a) durata minima di un mese e massima di diciotto mesi; --b) dichiarazioni del locatore e del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà; -c) onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso; -d) riconduzione del contratto all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 in caso di mancata conferma dei motivi, ovvero risarcimento pari a trentasei mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato; -e) previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore che lo stesso deve documentare allegandole al contratto; -f) facoltà di recesso da parte del conduttore; -g) esclusione della sublocazione; -h) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile; -i) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile; -l) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale, il quale non potrà superare le tre mensilità; -m) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione e in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392; -n) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa;

7. che (ai sensi dell'art. 2, comma 7 del D.M.) il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alle reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675;

8. che (ai sensi dell'art. 2, comma 8 del D.M.) i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune, unitamente agli accordi territoriali;

9. che, essendo il comune di Pescara capoluogo di provincia, i canoni di locazione saranno definiti dalle parti private contrattuali all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come previsti all'articolo 1 del suddetto D.M. 5.3.99 e come individuati nel precedente capo I del presente accordo territoriale e nei rispettivi **allegato 3** (cartografia delle aree omogenee) e **allegato 4** (tabelle dei valori minimi e massimi per ogni area, con relative fasce);

10. che si deve richiamare integralmente quanto previsto al capo I in merito alla individuazione delle aree omogenee e dei valori minimi e massimi e delle fasce.

Tutto ciò premesso,

1) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE

1.1) Le parti individuano, anche considerati, usi, consuetudini locali, ecc. le particolari esigenze (delle quali -si specifica- è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come da seguente elenco delle varie fattispecie,

per i proprietari:

1) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

2) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;

3) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori (il rilascio è condizionato dal possesso della concessione edilizia);

4) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni

tecniche lo sgombero dell'immobile stesso (il rilascio è condizionato dal possesso della concessione edilizia);

5) per cambio di destinazione d'uso degli immobili;

6) per ristrutturazione con concessione edilizia già rilasciata;

7) quando si sia in attesa di vendita con preliminare già stipulato;

8) per matrimonio proprio o dei figli;

9) per separazione o divorzio;

10) per rientro dall'estero;

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

e per i conduttori:

1) per trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

2) per contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;

3) per assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso stipulato;

4) per vicinanza momentanea a parenti bisognosi;

5) per separazione o divorzio;

6) per uso come seconda casa.

7) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

1.2) Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. In mancanza della documentazione suddetta il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

2) CIRCA IL CONTRATTO TIPO

2.1) Convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato B) al D.M. 05.03.99, con le modifiche apportate dalla contrattazione territoriale e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M.. Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675. In mancanza della documentazione suddetta il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

2.2) Si richiama comunque quanto altro è previsto al capitolo I, punto **5)** in relazione alla clausola aggiuntiva (Commissione di Conciliazione e Congruità) e agli oneri accessori.

3) CIRCA LE AREE

3.1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, come da **allegato 3**.

4) CIRCA LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

4.1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I, punto **2)**, con i valori limite minimi e massimi previsti per ogni area con relative fasce. (**allegato 4**).

5) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

5.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo 1 punto 4

6) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo 1 , punto 6

7) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO

7.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 6).

8) CIRCA LA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE E CONGRUITA'.

8.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 5.

* * *

CAPITOLO III - Contratti per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari, previsti ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3 , legge 9 dicembre 1998, n. 431 e dell'art. 3, D.M. 05.03.99

* * *

Accordo definito in sede locale (avente effetto per tutto il territorio del Comune di Pescara) tra le Organizzazioni della proprietà edilizia, le Organizzazioni dei conduttori, le aziende per il Diritto allo Studio e le Associazioni degli Studenti nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore, come previsto dall'art. 5, commi 2 e 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e dall'art. 3 del D.M. 05.03.1999, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99, di attuazione della legge 431/98 sulle locazioni a uso abitativo.

* * *

Premesso che

- 1.** Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali (secondo il disposto dell'art. 3, comma 1 del D.M. 5.3.99) devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede e che tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto a un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto);
- 2.** in conformità al disposto dell'art. 3, comma 2 del D.M. 5.3.99 i contratti di cui al comma precedente possono avere durata da -sei mesi- a -tre anni- e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio ed i canoni di locazione devono essere definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali di cui all'articolo 1 del D.M. 5.3.99;
- 3.** in conformità al disposto dell'art. 3, comma 3 del D.M. 5.3.99, gli accordi locali individuano le relative misure di aumento o di diminuzione degli intervalli d'oscillazione in relazione alla durata contrattuale, fermo restando che per ogni singolo contratto, le parti private contrattuali potranno inoltre tenere conto: della presenza del mobilio; di particolari clausole; delle eventuali modalità di rilascio, ecc.;
- 4.** i conformità del disposto dell'art. 3, comma 4 del D.M. 5.3.99, negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro.
- 5.** In conformità al disposto dell'art. 3, comma 5 del D.M. 5.3.99, la trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui al modello allegato al decreto ministeriale 5.3.99 (Allegato C) sulla base dei seguenti elementi e condizioni: -a) durata minima di sei mesi e massima di trentasei mesi; -b) rinnovo automatico salvo disdetta del conduttore;
-c) facoltà di recesso da parte del conduttore; -d) facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori; -e) esclusione della sublocazione; -f) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile; -g) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità; -h) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le

parti e in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392; -i) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa;

6. i conformità al disposto dell'art. 3, comma 6 del D.M. 5.3.99 il contratto di cui al presente articolo nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675;

7. i conformità al disposto dell'art. 3, comma 7 del D.M. 5.3.99 i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti ai sensi del presente articolo potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali;

8. che alle trattative sono stati invitati:

L'ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO, Via Unità d'Italia 90/92 - Chieti Scalo;

L'ASSOCIAZIONE STUDENTESCA "SUD" c/o Università D'Annunzio - Pescara;

9. che nel comune di Pescara sono attualmente presenti i seguenti corsi universitari:

CORSO DI LAUREA IN ECONOMIA E COMMERCIO;

CORSO DI LAUREA IN ARCHITETTURA;

CORSO DI LAUREA IN LINGUE E LETTERATURE STRANIERE.

Tutto ciò premesso,

1) CIRCA IL CONTRATTO TIPO

1.1) Convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato C) al D.M. 05.03.99, con le modifiche apportate dalla contrattazione territoriale e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M.. Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675. In mancanza della documentazione suddetta il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

2.1) Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in comune diverso da quello di residenza.

2.2) Si richiama comunque quanto altro è previsto al capitolo I, punto **5)** in relazione alla clausola aggiuntiva (Commissione di Conciliazione e Congruità) e agli oneri accessori.

2) CIRCA LE AREE

2.1 Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, come da **allegato 3** .

3) CIRCA LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

3.1) Non si ravvisa l'opportunità (in base alla realtà locale) di individuare misure di aumento o diminuzione degli intervalli di oscillazione in relazione alla durata contrattuale; si ritiene invece di richiamare integralmente quanto previsto al capitolo I, punto **2)** - (**allegato 4**), con i valori limite minimi e massimi previsti per ogni area con relative fasce.

3.2) Quanto sopra, anche valutate: le attuali condizioni locali del mercato degli affitti per studenti universitari; le agevolazioni fiscali come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che stipulino i contratti del presente capo.

3.3) Per gli alloggi ammobiliati con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, il valore di canone effettivo individuato all'interno delle fasce potrà aumentare fino ad un massimo del

15%

3.4) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, qualora il contratto abbia durata superiore ad un anno, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75 % della variazione accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente, a richiesta per mezzo di raccomandata.

3.5) Si richiama quant'altro stabilito al capitolo I, punto **2)**.

4) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

4.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto **4)**.

5) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

5.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto **3)**.

6) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO

6.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto **6)**.

7) CIRCA LA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE E CONGRUITA'.

7.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto **4)**.

Il presente accordo si compone di complessive _____ pagine.

Pescara, lì _____

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- lettera datata 16 aprile 1999 tramite cui le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori richiedevano l'incontro al comune per la definizione dell'accordo locale **(allegato 1)**;
- lettera datata 6.5.1999 tramite cui il Comune di Pescara ha avviato la contrattazione prevista ex art. 2, comma 3 della legge 431/98 **(allegato 2)**;
- cartografia con individuazione delle aree omogenee **(allegato 3)**;
- tabella riepilogativa con la determinazione dei valori minimi e massimi del canone, espressi in lire/mese per ogni metro quadro utile, e relative fasce di oscillazione del medesimo **(allegato 4)**;
- tabella di ripartizione degli oneri accessori **(allegato 5)**;
- contratto di locazione ad uso abitativo **(allegato A)**;
- contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria **(allegato B)**;
- contratto di locazione specifico per studenti **(allegato C)**.

Pescara, lì _____

Leggono, confermano e sottoscrivono le Organizzazioni della Proprietà edilizia:

- **U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) - Con sede legale in Via Grandi, 5 - Pescara - Tel. (085) 4223960.**
-

- **CONFEDILIZIA (Associazione Provinciale Proprietà Edilizia) - Con sede legale in Via Italica, 75 - Pescara - Tel. 085/4514672.**
-

- **A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari) - Con sede legale in C.so Umberto 188 - Galleria Europa I - Montesilvano - Tel. (085) 835123.**
-

- **CONF.A.P.P.I. (Associazione piccoli proprietari immobiliari) - Con sede legale in Via Emilia, 18 - Montesilvano - Tel. (085) - 4453561**
-

- **UNIONCASA - Con sede legale in Via Tibullo, 24 - Pescara - Tel. (085) - 4510300**
-

e dei Conduttori:

- **S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari) - Con sede legale in Via B. Croce, 108 - Pescara - Tel. (085) 45431.**
-

- **U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Casa e Territorio) - Con sede legale in Via Venezia, 28 - Pescara - Tel. (085) 4224582.**
-

- **S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) - Con sede legale in Corso Vittorio Emanuele, 50 - Pescara - Tel. (085) 299114-27302.**
-

FASCE PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE EFFETTIVI ALL'INTERNO DEI VALORI LIMITE MINIMI E MASSIMI

Zone omogenee	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima
Microzona 1	3825-4250	4250-4675	4675-5100
Microzona 2	5100-5950	5950-6800	6800-7650
Microzona 3	4250-5150	5150-6050	6050-6950
Microzona 4	6800-7933	7933-9066	9066-10200
Microzona 5	5100-5855	5855-6610	6610-7366
Microzona 6	3400-3966	3966-4532	4532-5100
Microzona 7	4250-4816	4816-5382	5382-5950
Microzona 8	3825-4400	4400-4975	4975-5550
Microzona 9	3825-4250	4250-4675	4675-5100
Microzona 10	3825-4200	4200-4575	4575-4950

All'interno delle fasce di oscillazione del canone agevolato vengono individuate fino a tre subfasce; per l'individuazione delle subfasce si tiene conto dei seguenti elementi:

autorimessa singola o posto auto coperto;

cortile comune;

cantina;

sottotetto o soffitta

terrazza o balcone;

appartamento sito in immobile con meno di otto unità;

impianto di acqua corrente;

impianto di riscaldamento;

ascensore (per le unità immobiliari oltre il terzo piano);
area verde di pertinenza;
posto auto scoperto;
ulteriore posto auto, oltre il primo;
impianto di condizionamento,
impianto sportivo di pertinenza;
doppi servizi;
allacciamento alla rete del gas;
porta blindata;
doppi vetri;
allacciamento alla rete fognaria;
impianto di allarme;
cancello automatico;
impianto di videocitofono;
ubicazione a piano attico;
portierato.

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base della presenza nell'immobile stesso, quando sia stata prevista una divisione in tre subfasce, di almeno undici elementi caratterizzanti per la subfascia superiore, o di almeno sei elementi per la subfascia intermedia, restando collocato l'immobile nella subfascia inferiore quando siano presenti meno di sei elementi.