

**PROTOCOLLO DI INTESA
PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

(ex art. 2 commi 3-4-5 art. 4 e art. 5 Legge 431/98)

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

Rosignano Marittimo 20/07/1999-10-29

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3, della L. 431/98 che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area livornese e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, tramite l'utilizzo del fondo cui all'art. 11 L. 431/98;

avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;

ricostituire alla legalità il mercato degli affitti sommerso ed irregolare.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affinare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire i seguenti strumenti tecnici a sostegno della contrattazione.

Osservatorio territoriale

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

mercato e costo delle locazioni, anche in confronto alle altre città;

tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;

tendenze alle tipologie costruttive;

evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;

raccolta degli usi locali in materia di locazioni;

contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilancio;

processi di vendita e dismissione del patrimonio;

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite successivamente con appositi accordi entro il termine del 120 gg. Dal deposito in Comune del presente Accordo.

Commissione per la classificazione degli immobili e l'individuazione delle zone omogenee ai sensi della L. 431/98

Detta Commissione, composta da un rappresentante di ciascuna delle organizzazioni firmatarie del presente accordo e da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale, dovrà verificare la congruità della classificazione degli immobili e del relativo valore locativo più adeguato alla realtà urbanistica ed edilizia della realtà comunale. La stessa si riunirà almeno una volta l'anno per verificare se l'accordo abbia conseguito gli obiettivi prefissati.

Commissione per la formazione

Tale organismo, composto dai sindacati della proprietà e degli inquilini, firmatari del presente Accordo, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei contratti di locazione.

Agenzia per la Locazione

L'Agenzia composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di favorire l'accesso locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

ACCORDO

Parte prima — NORME GENERALI

Art. 1 — Oggetto.

Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3 e art. 5, Legge 431 del 9 dicembre 1998 e dall'art. 1, art. 2 e art. 3 del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999.

Art. 2 — Durata

L'Accordo, stante l'esigenza di sperimentare i meccanismi contrattuali ha carattere transitorio ed ha validità di 18 mesi a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso i Comuni. Alla scadenza sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche e integrazioni.

Parte seconda — DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 3 — Canone

Il canone di Locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

ubicazione sul territorio;

classificazione per caratteristiche;

superficie;

dotazione di mobilio;

durata del contratto.

Art. 4 — Zonizzazione

L'individuazione delle microzone censuarie di cui all'art. 1, Decreto del Ministero dei LL.PP. 5/3/99, è stata effettuata dal Comune di Rosignano Marittimo con atto Consiliare n 62 del 27/4/99. Sono state individuate n 5 zone omogenee.

Art. 5 — Fasce di oscillazione

Il canone di locazione è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione comprendenti un valore mensile minimo ed un massimo a mq:

Microzona	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
I	10.875	8.156	9.461	7.096	8.231	6.188
II	8.625	6.469	7.504	5.628	6.528	4.500
III	15.000	11.250	13.050	9.788	11.354	9.375
IV	11.625	8.719	10.114	7.585	8.799	7.125
V	6.000	4.500	5.220	3.915	4.541	3.000

Per i rinnovi contrattuali viene riconosciuta una decurtazione pari al 10% dei valori sopracitati.

Microzona	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
I	9.788	7.341	8.515	6.386	7.408	5.569
II	7.763	5.822	6.753	5.065	5.875	4.050
III	13.500	10.125	11.745	8.809	10.218	8.438
IV	10.463	7.847	9.102	6.827	7.919	6.413

V 5.400 4.050 4.698 3.524 4.087 2.700

Art. 6 Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

L'intera superficie utile dell'unità immobiliare;

Lo 0,50 della superficie utile delle autorimesse singole;

Lo 0,30 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori;

Lo 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

Lo 0,10 della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Art. 7 Classificazione degli immobili

Gli elementi da considerare, per individuare il Canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5, sono i seguenti:

Tipologia dell'alloggio;

Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;

Pertinenze dell'alloggio;

Presenza di spazi comuni;

Dotazione dei servizi tecnici.

Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate, di tipo A, B, C:

Unità immobiliare di TIPO A

E' classificato di Tipo A l'immobile che, oltre alle caratteristiche stabilite per quello di TIPO B, presenta le seguenti caratteristiche.

Risanamento complessivo o ristrutturazione e straordinaria manutenzione, accertabili, dell'unità immobiliare effettuati negli ultimi 10 anni, ai sensi dell'art. 31, lett. B), C) e D), legge 457/78;

Immobile edificato negli ultimi 10 anni, ad esclusione di quelli di edilizia convenzionata e sovvenzionata;

Dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi;

Dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardino, cortile ecc). superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze, e comunque con superficie non inferiore ai 20 mq;

Dotazione di spazi per uso parcheggio con esclusiva disponibilità;

Veduta dall'unità immobiliare di bellezze artistiche o paesaggistiche. Per la classificazione di Alloggio di TIPO A basta il possesso di una sola delle caratteristiche di cui ai numeri 1) e 2) e almeno 2 caratteristiche tra le altre sopra indicate.

Unità immobiliare di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato di:

1. impianto di riscaldamento funzionante e a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
2. servizio igienico, all'interno dell'abitazione, con lavandino, vasca o doccia, wc e bidet, fornito di finestra o areazione forzata;
3. impianto idrico idoneo e efficiente;
4. impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
5. ascensore (solo per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 3 piani fuori terra);
6. ambienti a norma secondo le leggi e i regolamenti vigenti;

Infissi efficienti.

Unità immobiliare di TIPO C

E' considerato di TIPO C l'alloggio che non presenta almeno 3 delle caratteristiche indicate per quelle di TIPO B; è comunque indispensabile la presenza del servizio igienico indicato al punto 2, e del punto 4. Nel caso in cui il servizio igienico sia sito all'esterno dell'abitazione, si applica il canone minimo della tabella C di cui all'art. 5.

Art. 8 — Maggiorazione per particolari categorie di immobili

Gli importi della Tabella di cui all'art. 5 sono incrementati fino ad un massimo del 15% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 45 metri quadri.

In caso di unità immobiliari arredate, il canone è incrementato fino ad un massimo del 15% da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo.

Art. 9 — Maggiorazione della durata del contratto superiore al minimo

Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3, della L. 431/98. In tal caso il canone concordato è incrementato del 3%.

Art. 10 — Aggiornamento del canone

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

Art. 11 — Manutenzione straordinaria: partecipazione agli oneri

A partire dal quarto anno di occupazione dell'immobile da parte dell'inquilino, ove la parte locatrice sostenga una spesa di straordinaria manutenzione, potrà o meno richiedere alla parte conduttrice, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, un aumento del canone annuo pari all'interesse legale sulle somme impiegate.

Art. 12 — Contratto Tipo

Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto Tipo di cui agli allegati A, B, C, che formeranno elementi di contrattazione e parte integrante del presente accordo.

Agli stessi si applicano altresì le norme in materia di locazione del codice Civile, nonché le norme della legge 392/78 non espressamente abrogate.

Art. 13 — Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale

Ognuna delle parti contraenti potrà attivare una procedura di verifica della congruità e conformità del contratto all'accordo locale, valendosi della Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale, solo nel caso in cui il contratto ed il conseguente canone di locazione non siano stati concordati con l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali in fase di stipula, e comunque solo se sia risultato vano il tentativo di componimento fatto con l'assistenza dei rappresentanti delle associazioni sindacali della proprietà o dell'inquilinato, a cui hanno dato la propria adesione le Parti contraenti anche se successivamente alla stipula privatistica del contratto.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire questa Commissione la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale proroga biennale, o fino a nuova variazione. Nei casi di cui sopra, la medesima verifica potrà essere richiesta, ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalla legge, anche dall'Amministrazione Comunale.

La Commissione conciliativa di Congruità stragiudiziale sarà composta da un rappresentante di ogni sindacato della proprietà e degli inquilini, firmatari del presente accordo. Potrà essere ammesso, se nominato, un delegato dall'amministrazione comunale.

Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulati in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di un'assistenza sincale congiunta.

SICET

SUNIA

UNIAT

UNIONE INQUILINI

SAI

ANIA

CONFEDLIZIA

ASPPI

CONFAPPI

UPPI

20 LUGLIO 1999

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Durata da un mese a 18 mesi.

Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare:

Esigenze dei proprietari

Qualunque esigenza del locatore e dei suoi parenti siano al 2° grado, collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto (Matrimonio, Pensionamento, trasferimento per lavoro o aggiornamento professionale e simili).

Esigenze degli inquilini

Qualunque esigenza del conduttore e dei componenti del suo nucleo familiare collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto, come Matrimonio, Pensionamento, Mobilità o trasferta per lavoro, corsi professionali o di specializzazione.

Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.

Assegnazione di alloggio ERP, acquisto di alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare sul contratto.

Necessità di vicinanza a parenti fino al 4° grado, bisognosi di assistenza e/o cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto.

Missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il Contratto B allegato.