

ACCORDO TERRITORIALE
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N 431,
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 5/3/1999

Fra le seguenti organizzazioni:

CONFEDILIZIA — Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rovigo in persona del Presidente pro-tempore Sig. Gianfranco Caselli,

SUNIA — in persona del Delegato provinciale Signor. Saccardin Alberto,

SICET — in persona del Delegato provinciale Sig. Amedeo Remoto,

UNIAT — in persona del Delegato provinciale Sig. Nando Devoti,

UPPI — in persona del Delegato provinciale Sig. Silvano Pigato,

ASPPI — in persona del Delegato provinciale Sig. Alessandro Boniolo,

CONIA — in persona del Delegato provinciale Sig. Toso Mauro

Constata la rituale convocazione da parte del Comune di Rovigo di tutte le associazioni organizzazioni operanti sul territorio, si conviene e stipula quanto *infra*.

3. CONTRATTI AGEVOLATI

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

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

Il territorio del Comune di Rovigo, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali e considerata l'estensione delle zone urbanizzate nella realtà locale, nonché la zonizzazione eseguita a suo tempo dal Comune per la determinazione dell'equo canone", viene suddiviso in 3 zone omogenee: Centro Storico allargato (corrispondente alle zone individuate nella planimetria che viene allegata al presente atto sotto la lettera A), zona Periferica (corrispondente alla descrizione fattane nell'allegato "B"); zona Agricola — Insediamenti Produttivi (corrispondente alla descrizione fattane nell'allegato "C").

Per il Comune interessato e quindi per le 3 zone omogenee vengono individuate tre fasce di oscillazione dei canoni di locazione, definite:

3. per la zona Centro Storico da un minimo di annue £. 70.000 per metro quadrato ad un massimo di annue £. 130.000 per metro quadrato;
4. per la zona Periferica da un massimo di annue £. 60.000 per metro quadrato ad un massimo di annue £. 115.000 per metro quadrato.
5. per la zona Agricola — Insediamenti Produttivi da un minimo di annue £. 50.000 per metro quadrato ad un massimo di annue £. 100.000 per metro quadrato.

Nella definizione della metratura dell'alloggio va compresa tutta la superficie calpestabile di qualsiasi tipo, concessa in locazione, compresi gli accessori e pertinenze. Questi ultimi vengono così calcolati: garage al 50% posto auto esterno, cantine, terrazze al 25% spazio verde al 10% della superficie utile.

Vengono individuati i seguenti parametri caratteristici dell'alloggio destinati alla locazione:

1. presenza di autorimessa esclusiva;
2. presenza di cortile o area a verde in comune;
3. presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta;
4. presenza di impianto di riscaldamento autonomo;
5. comodità di salita (necessaria presenza di ascensore se unità oltre il 3° piano);
6. presenza di area a verde di pertinenza esclusiva;
7. presenza di posto auto scoperto o coperto;
8. presenza di ulteriore posto auto coperto o box oltre al 1°;
9. presenza di impianto di condizionamento;
10. presenza di impianti ricreativi o sportivi nelle immediate vicinanze;

- 11.presenza di doppi servizi;
- 12.presenza di allacciamento alla rete gas;
- 13.presenza di contatore luce elettrica autonomo;
- 14.presenza di porta blindata o dispositivi anti-intrusione;
- 15.presenza di doppi vetri o vetrocamera;
- 16.presenza di contatore acqua autonomo;
- 17.unità abitativa in edificio sino ad un max di 10 unità o fino a tre piani fuori terra;
- 18.fabbricato unifamiliare (singolo)

All'interno di ogni fascia avendo già fissato il canone massimo e minimo a metro quadrato/anno vengono determinate tre subfasce:

Centro Storico da £.110.001 mq./anno a £. 130.000 mq./anno;

da £. 90.001 mq./anno a £. 110.000 mq./anno;

da £. 70.000 mq./anno a £. 90.000 mq./anno;

Periferia da £.100.001 mq./anno a £. 115.000 mq./anno;

da £. 80.001 mq./anno a £. 100.000 mq./anno;

da £. 60.000mq./anno a £. 80.000 mq./anno;

Zona Agricola

e Ins. Produttivi: da £.85.001 mq./anno a £. 100.000 mq./anno;

da £. 70.001 mq./anno a £. 85.000 mq./anno;

da £. 50.000 mq./anno a £. 70.000 mq./anno;

Sulla base dei parametri caratteristici dell'alloggio, determinato lo scenario complessivo dei 18 elementi sopra elencati, viene concordato che con almeno 11 elementi presenti si ricadrà nella fascia, da 8 a 10 elementi presenti si cadrà nella seconda fascia e fino a 7 elementi si ricadrà nella terza fascia.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato D), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione Conciliativa Stragiudiziale facoltativa secondo quanto stabilito dal protocollo d'intesa Confedilizia-Sunia-Sicet-Uniat, nonché — come col presente Accordo formalmente si conviene — le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75 per cento 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 E).

Per gli immobili di cui all'articolo 1 comma 2 lettera a), Legge n 431/98 le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento fino ad un massimo del 10 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le Organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo si intendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

3. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, comma 1, Legge 431/98 e art. 2 DM 5/3/1999)

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

Ai fini dell'art. 2, comma 4, DM 5 marzo 1999, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone corrispondenti all'intero territorio del Comune di Rovigo.

Limitatamente agli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a), tali fasce di oscillazione subiranno lo stesso aumento e con le stesse modalità di cui ai contratti sub. 1).

Per i contratti in epigrafe — per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli Oneri accessori di cui sub. 1) — vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

1. quando il locatore ha necessità di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori per motivi:
 - trasferimento temporanea della sede di lavoro;
 - matrimonio;
 - matrimonio dei figli;
 - rientro dall'estero;
 - attesa di autorizzazione dal Comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
 - attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per la ristrutturazione demolizione dell'immobile con alloggio attiguo.
3. qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

1. quando il conduttore ha necessità di un contratto transitorioa causa di:
 - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
 - assegnazione di alloggio ERP oppure acquisto in Cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
 - vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
 - una seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa dello stesso Comune.
2. Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica inoltre che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato F), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5 commi 3 e 2, L 431/98 e art. 3 DM 5.3.1999)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Rovigo sede di corsi universitari distaccati e di corsi di diploma universitario.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe definite sulla base delle fasce di oscillazione previste per la zona omogenea individuata nell'allegato "A" alla quale vengono aggiunte le zone dei quartieri S. Pio X e Tassina.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. C), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento fino ad un massimo del 10 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato G) recante le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa secondo quanto stabilito dal Protocollo d'intesa Confedilizia-Sunia-Sicet-Uniat, nonché — come col presente Accordo formalmente si conviene — le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75 per cento della variazione Istat. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori le organizzazioni stipulanti concordano

l'applicazione della medesima Tabella di cui sub 1).

Il presente Accordo viene sottoscritto dai rappresentanti delle organizzazioni in epigrafe indicate e viene depositato unitamente agli allegati presso il Comune di Rovigo.

Rovigo lì 15 luglio 1999

CLAUSOLE:

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro accordo a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote Ici specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o 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 o quando lo si ritenga necessario.

In ogni caso le parti si incontreranno entro un anno dalla sottoscrizione del presente accordo per una verifica delle condizioni di applicabilità.

CONFEDILIZIA — Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rovigo in persona del Presidente pro-tempore Sig. Gianfranco Caselli,

SUNIA — in persona del Delegato provinciale Signor. Saccardin Alberto,

SICET — in persona del Delegato provinciale Sig. Amedeo Remoto,

UNIAT — in persona del Delegato provinciale Sig. Nando Devoti,

UPPI — in persona del Delegato provinciale Sig. Silvano Pigato,

ASPPI — in persona del Delegato provinciale Sig. Alessandro Boniolo,

CONIA — in persona del Delegato provinciale Sig. Toso Mauro

ALLEGATO A

ZONA "A" CENTRO STORICO allargato

- da CIRCONVALLAZIONE OVEST

VIALE PORTA PO con VIA MATTIOLI, VIA CALVI, VIA F/LLI PILON

VIA MARCHIONI fino all'incrocio con

VIA FERMI e fino all'incrocio con TANGENZIALE EST

TANGENZIALE EST LIMITE CORSIA SUD e fino incrocio

VIALE TRE MARTIRI

VIA DE POLZER con VIA MAFFEI

VIA BRAMANTE

VIALE PORTA ADIGE (direz. Rovigo) da

VIA BARUCHELLO (ex Macello) e con VIA GOLDONI (molini polesani)

VIALE MARCONI

VIA PETRARCA

CIRCONVALLAZIONE OVEST

ALLEGATO B

Zona "B" ZONA INTERMEDIA e ZONE EDIFICATE (quartieri)

- da VIA ZUCCHERIFICIO verso

VIA CHIARUGI/VIA G. CFAMPO/ VIA BELLINI / VIA GALLANI
VIA ALBINONI / VIA W. FERRARI / VIA TOSCANINI/ VIA PERGOLESI
Comprese Vicolo e VIA FORLANINI fino alla VIA SGARZI / VIA ISTRIA
e da VIA PODGOTA a VIA VITTORIO VENETO / VIA NEVEGAL / VIA ROVERETO
VIA M. GRAPPA / VIA M. NERO / VIALE TRE MARTIRI (oltre la Tangenziale Zst sino al Bivio per Sarzano)

Ed inoltre i Centri Edificati delle Frazioni di Rovigo come da P.R.G. e tutto ciò che non è compreso nelle zone A e C

Con esclusione di BORSEA e ROVERDICRE'

ALLEGATO C

ZONA "C" ZONA PERIFERICA e ZONE DI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI/PRODUTTIVI

- oltre ai confini della ZONA INTERMEDIA si ha questa Zona:

fraz. di BORSEA (zona industriale)

fraz. di ROVEDICRE' (zona produttiva "porcellaia")

e le aree verso la campagna sino ai confini del Comune di Rovigo esclusi i centri edificati e le frazioni di Rovigo risultanti dal PRG.

ALLEGATO E

ACCORDO PER LA DIVISIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI FRA LOCATORE E CONDUTTORE

PREMESSA

Le Segreterie dei Comitati Provinciali del SUNIA-ASPPI-APE-UPPI della Provincia di Rovigo con la collaborazione dell'AIACI Sezione Provinciale di Rovigo, al termine di una serie di incontri, tesi alla redazione dell'Accordo per la "suddivisione", tra locatore ed inquilino, delle spese accessorie negli stabili in Provincia di Rovigo e con riferimento alla nuova normativa prevista dalla Legge 27/7/1976 n 392 e con particolare riferimento all'art. 9

HANNO STIPULATO

- in uno spirito conciliativo volto a rimuovere le numerose controversie sul riparto di tali spese — un Accordo che, colmando per quanto possibile le lacune e le insufficienze delle leggi in materia, offre un dettagliato elenco, per una corretta ripartizione delle spese a carico di ciascuna delle parti in causa.

L'Accordo che segue — fornisce una articolazione molto vasta che, pur non comprendendo, probabilmente, tutti gli elementi strumentali della complessa produzione tecnica dei servizi moderni, mette a disposizione dell'inquilino e del proprietario un analitico riferimento entro il quale non sembra difficile identificare, per analogia, le eventuali carenze della regolamentazione qui prevista.

Resta da aggiungere e precisare che nel testo accluso, allorché si fa riferimento ad eventuali miglioramenti ed addizioni da parte dell'inquilino, se preventivamente autorizzati dal proprietario, gli stessi, al cessare della locazione, restano acquisiti all'immobile senza corrispettivo, escludendone la rimozione a spese a carico dell'inquilino.

Si precisa altresì che, nella ipotesi di abitazioni di edifici in condominio, il rapporto economico è regolato unicamente fra proprietario ed inquilino, essendo escluso l'intervento dell'Amministratore del Condominio.

Viene costituita inoltre una Commissione paritetica — da articolare su scala provinciale — fra le Organizzazioni firmatarie ASPPI, SUNIA, UPPI, APE, (con rapporto tecnico dell'AIACI), allo scopo di dirimere in via bonaria, con il consenso delle parti, il contenzioso insorto od insorgente

fra i proprietari e gli inquilini in riferimento alla applicazione ed interpretazione del presente Accordo.

**ACCORDO PER LA SUDDIVISIONE, FRA LOCATORE (PROPRIETARIO)
E CONDUTTORE (INQUILINO), DELLE SPESE ACCESSORIE
NEGLI STABILI IN PROVINCIA DI ROVIGO**

Le Organizzazioni ASPPI, SUNIA, UPPI, APE, con la coordinazione dell'AIACI Sezione Provinciale di Rovigo

Il giorno 20 luglio 1987

Visto l'art. 9 della legge 27.07.1978 n 390

HANNO STIPULATO IL SEGUENTE ACCORDO

ART. 1 – PORTIERATO

A carico dei locatori:

- manutenzione straordinaria della guardiola e dell'alloggio del portiere;
- acquisto e manutenzione arredi della portineria che non siano di uso personale del portiere e della sua famiglia;
- alloggio del portiere, in mancanza l'indennità sostitutiva;
- portierato per la quota del 10%

A carico degli inquilini

- portierato per la quota del 90% e così per le voci che seguono:
- salario, tredicesima, ferie, accantonamento indennità anzianità e licenziamento, indennità supplementari come da contratto nazionale del lavoro portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali;
- contributi previdenziali ed assicurativi INPS, INAN, INAIL;
- polizza assicurativa contro gli infortuni nei casi di contratti d'opera per le pulizie;
- riscaldamento, luce ed acqua dell'alloggio del portiere;
- tenuta libri paga;
- canone abbonamento telefono portineria, per servizio condominiale;
- divise estive ed invernali e tute di lavoro.

ART. 2 – PULIZIE

A carico degli inquilini al 100%

- salario del personale addetto alle pulizie di tutte le parti comuni (cantine, autorimesse, piano piloties, soffitte, cortili, passi carrai, androni, ecc.)
- materiali e detergenti per la pulizia delle parti comuni;
- sgombero da materiale e rifiuti abbandonati nei corridoi, cantine, soffitte e cortili;
- mano d'opera, sale e/o sabbia per lo sgombero della neve.

ART. 3 – PRE-RACCOLTA RIFIUTI

A carico dei locatori:

- primo acquisto di trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura.

A carico degli inquilini:

- salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti;
- contributi previdenziali ed assicurativi addetto;
- polizza assicurativa contro gli infortuni;
- sacchi pre-raccolta;
- noleggio contenitori;
- disotturazione pattumiere e loro disinfestazione.

ART. 4 IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO, IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA CORRENTE, CONDIZIONAMENTO

A carico dei locatori:

- installazione impianto e sostituzione delle apparecchiature o parte di essa per vetustà o danno accidentale;
- apparecchiatura elettrica bruciatore;
- sostituzione di valvole e saracinesche, e riparazione alle tubazioni della rete di distribuzione al 50%;
- lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, antismog, ANCG, o regolamenti comunali;
- acquisto estintori e loro sostituzione;
- diritti VVFF.

A carico degli inquilini

- riparazione e sostituzione di parti accessori, ugelli, avvolgimento e spedizione pompe e bruciatori, elettrodi, pompa bruciatore e circolazione ecc. al 50%;
- ricarica estintori;
- forza motrice;
- combustibili;
- salario, indennità e contributi sociali al fuochista;
- sostituzione gas freon e aggiunte;
- pulizia caldaie, bruciatori, canne fumarie, messa a riposo stagionale;
- rivestimento refrattario 50%
- consumo minimo esubero acqua calda.

ART. 5 – ASCENSORE

A carico dei locatori:

- installazione dell'impianto;
- sostituzione motore;
- lavori di adeguamento prescritti da norme ENPI;
- visita periodica ENPI e tasse.

A carico degli inquilini:

- forza motrice;
- manutenzione in abbonamento;
- riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiere della cabina, ammortizzatori o di tutte le parti meccaniche ed elettriche;
- sostituzione delle funi in misura del 50% ammortizzabile con spese gestione.

ART. 6 – AUTOCLAVE

A carico dei locatori:

- installazione e integrale rifacimento;
- sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento, elettrico, ecc.);
- collaudo, imposte e tasse di impianto.

A carico degli inquilini

- riparazione e sostituzione di parti avariate in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.);
- consumi forza motrice;
- ricarica pressione serbatoio;
- ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.

ART. 7 – ACQUA POTABILE

A carico dei locatori:

- canone A.A.M. per impianti antincendio

A carico degli inquilini

- consumo da bollette A.A.M. minimi ed eccedenze.