

**ACCORDO TERRITORIALE
DEL COMUNE di Santo Stefano Magra
(Provincia della Spezia)**

S. STEFANO COMUNE DI MAGRA
27 MAG 2004
7292

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (Gazzetta Ufficiale n.85 del 11/04/2003 Suppl.Ordinario n.59)

premesso

Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza annuale.

Che il Comune di Santo Stefano Magra stabilirà in delibera che l'aliquota e/o la detrazione ICI di favore, per i contratti agevolati, è subordinata alla presentazione di una attestazione che certifichi la congruità del canone e il rispetto di ogni normativa afferente ai contratti qui disciplinati, rilasciata dalla Commissione di Conciliazione di cui al presente accordo.

Fra le seguenti organizzazioni:

SUNIA, SICET, UNIAT, SAI, UI,

e

CONFEDILIZIA, UPPI, APPC,

si conviene e stipula quanto segue:

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Santo Stefano Magra

Il territorio del Comune di Santo Stefano Magra, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30.12.2002, viene considerato area omogenea e viene pertanto definita un'unica fascia di oscillazione dei canoni come da allegato B.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fascia di cui all'allegato B e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat per le famiglie di operai ed impiegati.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni per il primo periodo, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni; del 8% per i contratti di durata di cinque anni ed oltre, a valere per l'intera durata contrattuale ivi compreso anche l'ulteriore periodo di due anni successivo al primo di durata di 4,5 o oltre anni.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, la fascia di oscillazione di cui all'allegato B subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Gli accordi integrativi per le grandi proprietà (compagnie assicurative, enti privatizzati o soggetti giuridici o fisici detentori di oltre 100 unità immobiliari destinati ad uso abitativo ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) hanno validità se stipulati fra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori che hanno sottoscritto l'accordo territoriale ex DM 30/12/2002 Gazzetta Ufficiale 85 dell' 11/04 /2003 S. O. n°59.

Spese condominiali:

per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella ALLEGATO C Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

TIPO DI CONTRATTO

i contratti di locazione di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98 dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto ALLEGATO D ed ALLEGATO E di cui al D.M. 30.12.2002 Gazzetta Ufficiale 85 dell' 11/04 /2003 S. O. n°59 indicati come allegato a e b nel suddetto D.M.

CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Santo Stefano Magra .

Ai fini dell'art 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fascia di oscillazione del Comune di Santo Stefano Magra (allegato B) incrementati fino ad un massimo del 10%,

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio, intese anche come esigenza di frequenza di corsi di approfondimento, specializzazione o altro;
- destinazione dell'immobile ad 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;

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

Fattispecie di esigenze dei conduttori

1) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;

- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

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.

Tipo di contratto

I contratti di locazione di cui all'art 5 comma 2 della legge 431 del 9/12/98 dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto allegato F e G di cui al D.M. 30/12/2002 g.u 85 del 11/4/2003 s.o 59 indicate come allegati C e D nello stesso decreto.

Il presente Accordo è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Santo Stefano Magra in data 27 MAGGIO 2004

Commissione di conciliazione

Ciascuna parte può rivolgersi per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione dei contratti sottoscritti in base al presente Accordo Territoriale, prima di adire l'Autorità giudiziaria, anche a riguardo del canone, alla commissione di conciliazione composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore ed un terzo che svolge funzioni di presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La Commissione determinerà la propria decisione nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data di richiesta.

E' 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.

Durata dell'Accordo:

Il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito presso il Comune di Santo Stefano Magra

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo potrà essere oggetto di riesame, modifica, integrazione annualmente.

Nel caso in cui non si verifichi il contro caso precedente capoverso la fascia di oscillazione di cui all'allegato B, a decorrere dal secondo anno verranno aggiornate nella misura del 100% della variazione assoluta accertata nei precedenti tre anni di opera impiegati.

Letto, confermato e sottoscritto

Dalle organizzazioni stipulanti:

Associazioni proprietari di case:

CONFEDILIZIA(Renato Orsini).....

UPPI(Norberto Maggiani).....

APPC(Flavio Maccione).....

Sindacati Inquilini

SUNIA(Franco Bravo).....

SICET(Mario Ricco).....

UNIAT(Simone Russi).....

SAI(Romina Corrodano).....

UI(Walter Zilioli).....

Santo Stefano Magra

FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Euro a mq. convenzionale
Minimo

Euro a mq. convenzionale
Massimo

MICROZONA 1

.....1,66.....

.....5,66.....

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono 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, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.