COMUNE DI SIENA

COMUNI DI:

SIENA, ASCIANO, CASTELNUOVO B.GA, MONTERIGGIONI, MONTERONI, RAPOLANO, SOVICILLE

LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431

ACCORDO TERRITORIALE

per i

CONTRATTI delle LOCAZIONI

di IMMOBILI ADIBITI ad USO ABITATIVO

Siena, 21 Maggio 2009

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 3, e art. 4 e art. 4 bis, della Legge 9 Dicembre 1998 n° 431 ed in attuazione della Convenzione Nazionale, sottoscritta dalle parti sociali, in Roma, il 6 settembre 2002 e recepito nel Decreto del Ministero delle Infrastutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero delle Finanze del 30 Dicembre 2002.

L'anno 2009, il giorno 21 del mese di Maggio in Siena - Palazzo Berlinghieri, alla presenza dell' Assessore Massimo Bianchi del Comune di Siena

dei Sigg.ri

..... in rappresentanza del Comune di Asciano

Sindaco ROBERTO BOZZI ..... in rappresentanza del Comune di Cast.vo Berardenga

Assessore Angelo SANTUCCI in rappresentanza del Comune di Monteriggioni

Assessore MARZI BRUNO ..... in rappresentanza del Comune di Monteroni d'Arbia

VICE SINDACO SENNATI ANTONELLA in rappresentanza del Comune di Rapolano Terme

Sindaco MASI ALESSANDRO in rappresentanza del Comune di Sovicille

e con la partecipazione

Dott. Carlo BRUNI per l'Università degli Studi di Siena

..... per l'Università per Stranieri di Siena

Dott. Graziano BATTISTI per l'Azienda D.S.U.

..... per Organizzaz. degli Studenti Universitari

tra

- A.P.E. – Confedilizia Dr. Maurizio Capperucci
- U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari Dr. Maurizio Pieri

e

le Organizzazioni Provinciali Inquilini

- S.U.N.I.A. Sig. Antonio Scarpelli
- S.I.C.E.T. Sig. Guido Petreni
- U .N.I.A.T. Geom. Alessandro Partini

COMUNE DI SIENA

SI E' CONVENUTO QUANTO SEGUE

Art. 1

DISCIPLINA GENERALE
"Strumenti di Informazione"

La Contrattazione collettiva triennale; la dualità del mercato della locazione: canone libero e canone contrattato, la pluralità delle tipologie contrattuali, ecc. ecc. impongono l'individuazione di strumenti di monitoraggio e di informazione sui valori di mercato degli alloggi, sui canoni, sulle tipologie edilizie, sugli standard abitativi e dei servizi e, più in generale, sulla domanda e sull'offerta della locazione.

OSSERVATORIO TERRITORIALE

Presso il Comune di Siena ed in forma associata con altri Comuni della Provincia, viene costituito l'Osservatorio Territoriale del mercato pubblico e privato della locazione e delle politiche abitative. In tale osservatorio sono rappresentate le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dell'Inquilinato, le Confederazioni C.G.I.L., C.I.S.L., U.I.L., le Associazioni delle Imprese di Costruzione (ANCE, API, CNA, Confartigianato, ecc. ecc.), l'azienda per il Diritto agli Studi Universitari, le Associazioni Studentesche maggiormente rappresentative.

L'Osservatorio potrà avvalersi di collaborazioni esterne come la Camera di Commercio, le Agenzie Immobiliari, liberi professionisti. Le modalità costitutive saranno definite dalle parti firmatarie della presente Convenzione e del Contratto Collettivo Territoriale. L'Osservatorio è organizzato dai Comuni dell'Area senese, avvalendosi anche della costante collaborazione dell'Università degli Studi.

Compiti dell'Osservatorio:

- analisi, verifica, proposte e confronto su temi di rilevante interesse nel mercato delle costruzioni e della locazione;
- comparazioni con l'andamento di tali problematiche in altre città toscane e del Paese;
- analisi di investimenti, ristrutturazioni, tipologia edilizie e nuove tecnologie;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione dei ceti più deboli: anziani, immigrati, giovani coppie, studenti;
- andamento del canale contrattato e del mercato libero in rapporto alla pressione fiscale;

- durata di fatto delle locazioni e problemi di rilascio degli sfratti;
- sicurezza dei fabbricati e degli impianti, ambiente urbano, processi di vendita e dismissioni del patrimonio pubblico e privato;
- pubblicazione periodica dei listini della borsa valori dei prezzi degli alloggi e dei canoni di locazione;

Art. 2

FONDO DI SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

In base ai commi 4 e 8 dell'art. 11, Legge 431/98, visto il Decreto del Ministero dei LL.PP. del 27/04/1999, per l'assegnazione alle Regioni e ai Comuni, dei contributi per il sostegno alla locazione dei nuclei familiari, è istituita presso i Comuni, una Commissione con il compito di fissare i criteri di erogazione dei contributi e per predisporre i bandi comunali per l'assegnazione degli stessi.

I singoli Comuni, attese le esigenze dei ceti più deboli e compatibilmente con i problemi di bilancio, si impegnano autonomamente a contribuire con proprie risorse aggiuntive a quelle già erogate ed erogande dallo Stato e dalle Regioni. La Commissione è composta dai rappresentanti dei Comuni e degli Inquilini.

Art. 3

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti, nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi Territoriali e/o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, che si pronunci una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale che deve decidere non oltre 60 giorni dalla data della 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.

In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

La Commissione, di cui al presente articolo, è composta, in conformità a quanto indicato nei contratti tipo predisposti dal Ministero delle Infrastrutture allegati al D.M. 30.12.2002, al massimo da tre membri di cui due scelti fra gli 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 – scelto dai due componenti, come sopra designati, qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione degli obblighi contrattuali e non comporta oneri a carico della parte richiedente.

Art. 4

NORME GENERALI

PARTE PRIMA

Le parti riproducono in allegato al presente Accordo Territoriale, tutte le norme contrattuali definite dalla Legge 431/98, dai Contratti Tipo elaborati dalla Convenzione Nazionale dello 06/09/2002 e recepiti dal Decreto Ministeriale del 30/12/2002, dalle norme ancora in vigore della Legge 392/78, dai Regolamenti Edilizi dei Comuni e dalla Normativa per la sicurezza degli impianti degli alloggi, di cui alla Legge 46/90. Diritto dell'inquilino alla prelazione sulla vendita ed il riaffitto in base alla Legge 392/78, artt.38, 39 e 40.

PARTE SECONDA

Il presente Accordo Territoriale assume gli elaborati e le scelte che i singoli Comuni hanno deliberato unitamente alle scelte e agli accordi convenuti con le Organizzazioni della Proprietà e degli inquilini per le Zone Omogenee e per il "Canone Contrattato".
(Per le Zone Omogenee del Comune di Siena viene allegata la Tabella n° 1).

PARTE TERZA

Determinazione delle Fasce del Canone

In seguito alla divisione delle Microzone e delle Zone Omogenee, le parti stabiliscono due fasce per il "Minimo" ed il "Massimo" del Canone di Locazione. Per i Comuni, le fasce dei Comuni Minimo e massimo sono ricavate dai rispettivi valori delle singole Microzone, (fogli allegati 1 e 2, 3). Il Canone di Locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT. Per i contratti di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/98, di durata superiore ai 3 (tre) anni, il Canone Concordato verrà maggiorato del 4%. Il contratto è valido, se redatto in conformità all'allegato A, della Convenzione Nazionale.

COMUNE DI SIENA

Standard dei servizi degli alloggi e Coefficienti correttivi

Le parti contraenti del presente Accordo, convengono di suddividere in tre gruppi tutti gli alloggi che insistono all'interno delle varie Zone Omogenee e nelle Aree individuate alla Tabella n°1 ed ai Fogli 1 e 2, 3 assegnando i coefficienti "Normale", "Mediocre" e "Scadente", (con riferimento ai parametri indicati nella Tabella n° 2).

Superficie Convenzionale Alloggio

Per la determinazione della Superficie Convenzionale dell'alloggio espressa in Mq., si fa riferimento alla Tabella n°3.

Alloggi con Superficie utile inferiore ai 60 Mq.

- Per gli alloggi con superficie convenzionale tra i 40 e i 60 mq. i valori dei canoni espressi in "Euro mq/mese" delle fasce di oscillazione, si incrementano del 15%.
- Per gli alloggi con superficie convenzionale inferiore ai 40 mq. i valori del canoni espressi in "Euro mq/mese" delle fasce di oscillazione, si incrementano del 25%.

Alloggi con mobilia concessi alle famiglie

Per gli alloggi concessi in affitto ammobiliati, il canone mensile verrà incrementato del 15% in caso di mobilia completa ed in buone condizioni e, del 10% con mobilia parziale e/o scadenti condizioni.

ONERI ACCESSORI

In materia di oneri accessori, le parti fanno riferimento alla allegata "Tabella G", di ripartizione degli stessi. Resta inteso, che per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli artt. 9 e 10 della Legge 392/78 e all'art. 1609 del Cod.Civ.

Art. 5

DISCIPLINA SPECIALE E NORME TRANSITORIE
Emersione del Mercato Nero e Irregolare

Le parti ritengono che non tutto il cosiddetto mercato sommerso sia riconducibile ad illegalità premeditata e speculativa. Pertanto, dal punto di vista meramente contrattuale e quindi come impegno delle parti contraenti, si deve considerare sanato il precedente rapporto locativo, per tutti quei contratti che emergono alla legalità secondo la presente Convenzione Territoriale. Dunque è auspicabile prevedere che in un periodo del ciclo contrattuale e di validità del

presente accordo, tutte le attuali forme di locazione transitino alle nuove regole definite dalla Legge 431/98 e dalla presente Convenzione. Ciò, al fine di favorire una generale riduzione dei canoni, della pressione fiscale sulla Proprietà e per l'ingresso delle Parti Sociali in un sistema integrato di regole e diritti contrattuali.

Contratti con i Comuni della Provincia di Siena
non compresi negli Elenchi dei Comuni ad Alta tensione Abitativa

a) Le parti si impegnano, sia pure nella loro Autonomia Istituzionale, per i correttivi e le modifiche da apportare alle Leggi n° 61/89 e n° 431/98.
Le parti si impegnano inoltre, per la stipula di contratti a Canone Concordato, atteso che anche i Comuni esclusi dai benefici fiscali della Legge 431/98, adottino misure a sostegno della contrattazione, mediante la manovra delle aliquote fiscali sull'ICI.
b) I locatori che affittano a studenti universitari fuori sede, alloggi siti nei comuni di Asciano, Castelnuovo Berardenga, Monteriggioni, Monteroni d'Arbia e Sovicille, sono ammessi a tutti i benefici fiscali previsti dalla Legge per i comuni ad alta densità abitativa, in quanto confinanti con il Comune sede di Università, come previsto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 31 Dicembre 2002.

Art. 6

CONTRATTI PER USO TRANSITORIO (Art. 5, comma 1, Legge 431/98)

Questi contratti corrispondenti alle normative dettate dalla Legge 431/98 e dalla Convenzione Nazionale (Allegato C), non sono ammessi ai benefici fiscali e sono possibili solo alle condizioni sotto elencate e nei Comuni firmatari del presente Accordo.

- Durata minima 1 (uno) mese – massima 18(diciotto) mesi;
- Canoni: Nel comune capoluogo di Provincia come da Accordo Territoriale, negli altri Comuni libero.

Particolari esigenze dei Locatori

Quando il Proprietario ha necessità di adibire l'immobile, entro 18 mesi, ad uso proprio o di un parente, per motivi di:

- trasferimento temporale della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero.

COMUNE DI SIENA

Particolari esigenze dei Conduttori

Quando l'inquilino ha necessità transitoria per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di E.R.P. o, acquisto di immobile in Cooperativa o presso privati e che si renderà libero entro 18 mesi, come dimostrato dal Compromesso regolarmente registrato;
- necessità di vicinanza momentanea a parenti bisognosi di cure
- frequenza a corsi di studio inferiori ai 6 (sei) mesi, debitamente comprovata (Università per stranieri, Corsi Erasmus, Accademia Musicale Chigiana, ecc. ecc.).

Validità Contratti

I Contratti sono validi solo se stipulati secondo i Modelli Ministeriali del 30/12/2002.

Art. 7

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(Art. 5 comma 2)

La Legge 431/98, ammette questi contratti ai benefici fiscali solo ed esclusivamente alle seguenti condizioni:

- la durata del contratto da un minimo di mesi 6 ad un massimo di mesi 36; con canone come da Accordo Territoriale;
- tale contratto può essere stipulato per i soli studenti universitari iscritti ad un Corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione che si tenga in Comune diverso da quello di residenza e comunque solo nel Comune sede di Università e, nei Comuni limitrofi, (art. 3, della Convenzione Nazionale del 30/12/2002);
- il contratto può essere sottoscritto da singoli studenti o in forma plurima e/o dall'Azienda per il Diritto allo Studio Universitario ed è valido se conforme al Modello Ministeriale del 30/12/2002 (Allegato E). Per alloggi ammobiliati si farà riferimento alla Tabella 5°.

Documentazione Contrattuale Obbligatoria

Dichiarazione rilasciata dall'Istituto Universitario, attestante l'iscrizione ad una delle Facoltà Universitarie;

- Residenza diversa da quella del Comune nel quale si frequentano i Corsi di Laurea Universitaria;

- Certificazione sulla sicurezza degli impianti, secondo le normative CEI- UNI ecc. di cui alla Legge n° 46/1990;

Norme Contrattuali

Nel caso di Contratto plurimo, sarà inserita una clausola di possibile recesso del singolo e di subentro di terza persona al posto di eventuale recedente, previa comunicazione scritta al Locatore e ferma rimanendo la validità della durata contrattuale dall'inizio della locazione primaria. Il locatore ha facoltà di negare il subentro per comprovate ragioni.
Inoltre è previsto:

- divieto di subaffitto e di sublocazione, pena la risoluzione ipso iure della locazione e la nullità del contratto;
- per quanto riguarda gli standard abitativi in rapporto al numero di studenti per vani – mq. utili dell'alloggio, in ottemperanza alle Leggi sulla Salute Pubblica, alle nuove esigenze maturate nella società civile e ai nuovi diritti alla privacy, si farà riferimento alla "Tabella 4".
- per alloggi ammobiliati, locati a studenti si farà riferimento alla "Tabella 5";
- l'interesse sulla cauzione sarà liquidato annualmente, al conduttore;

Art.8

DIRITTI SINDACALI

Premessa

L'introduzione del metodo concertato e della contrattazione tra le parti sociali, apre un nuovo capitolo rispetto alle recenti relazioni sindacali.

Ferma restando la distinzione tra piccola e grande proprietà, si conviene tuttavia di dotarsi di una disciplina comune e unitaria per l'intero universo dell'inquilinato e di una carta dei diritti sindacali. Resta inteso che la Grande Proprietà si configura in quei Locatori che detengono oltre 15 alloggi, anche se in Comuni diversi.

Riunione

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini possono effettuare riunioni in ambienti idonei messi a disposizione della proprietà.

COMUNE DI SIENA

Delega Sindacale

Laddove è possibile e comunque nei Grandi Enti, pubblici e privati, la Proprietà provvederà alla trattenuta mensile dei contributi sindacali per i Conduttori che ne facciano richiesta mediante la delega sotto scritta dal Conduttore e inoltrata al Proprietario dello stesso, o per tramite l'Organizzazione Sindacale alla quale l'inquilino aderisce.

Gestione Contrattuale

Ferma rimanendo la possibilità di Locatori e Conduttori, di richiedere l'assistenza delle organizzazioni firmatarie della presente Intesa Contrattuale, queste ultime si impegnano alla reciproca contestuale assistenza delle parti. Per la gestione contrattuale è prevista una quota di servizio del Locatore e del Conduttore.

Art.9

MISURE DI SOSTEGNO AL MERCATO DELLE LOCAZIONI
(Agevolazioni fiscali ICI)

Ferme rimanendo tutte le agevolazioni fiscali stabilite dalla Legge 431/98 e dal decreto del Ministero delle Infrastrutture del 30/12/2002, i Comuni determineranno, nella loro autonomia istituzionale ed in linea con le leggi dello stato, delle fasce per l'aliquota dell'ICI, in modo da contribuire per questa via all'affermazione del Contratto a "Canone Concordato".

Le Associazioni della Proprietà e degli Inquilini chiedono che l'aliquota ICI, venga fortemente differenziata tra coloro che affittano secondo regole certe (aliquota minima) e quelli che rimangono nel mercato sommerso, irregolare e nello sfitto (aliquota massima).

Poiché le agevolazioni fiscali dell'ICI sono facoltative e gravano sulle risorse finanziarie delle Comunità locali, tale fiscalità FACOLTÀ sarà concessa su richiesta degli interessati e solo ed esclusivamente per quei contratti di locazione redatti con le imperative regole della Legge e del presente Accordo Territoriale.

Lo sgravio fiscale dell'ICI è comunque subordinato a condizioni di igienicità dell'alloggio, al rispetto degli standard abitativi prescritti dalle leggi sulla Salute Pubblica e alla sicurezza degli impianti di cui alla Legge n° 46/1990.

Tali garanzie si possono ritrovare in quei contratti redatti con l'Assistenza delle Organizzazioni firmatarie dell'Accordo o, in difetto tramite la verifica del contratto da parte di una Commissione composta dai rappresentanti dei Comuni e delle organizzazioni Sindacali.

COMUNE DI SIENA

Art. 10

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Accordo entra in vigore con la firma di tutti i soggetti interessati e ammessi dalla Legge 431/98 e dal momento della sua deposizione presso la Casa del Comune di Siena e dei Comuni che rientrano nelle disposizioni della Legge 431/98.

La sua validità è di 3 (tre) anni, a partire dal deposito presso le Sedi dei Comuni. Il presente Accordo Territoriale, potrà formare oggetto di revisione anche prima della scadenza, per uno dei seguenti motivi:

1) che il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato, rispetto al presente contratto;
2) che si modifichino le normative fiscali previste all'art.8 della legge 431/98;
3) che siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
4) qualunque variazione o modifica non potrà comunque avvenire con atto unilaterale di una delle parti contraenti ma, con il metodo della proposta e della concertazione tra tutte le Parti Sociali ed Istituzionali firmatarie del presente Accordo Territoriale.

COMUNE DI SIENA

TABELLA 1

COMUNE DI SIENA

ZONE OMOGENEE

1. Zona Centro storico

Comprende tutta l'area entro la cinta muraria della città

2. Zona semicentrale

Tutte le aree comprese tra le mura di cinta e l'immediato suburbio, ad es.: San Prospero, Saragino, Cappuccini, Marciano, Uncinello, Stazione Ferroviaria, Vico Alto, Viale Bracci, Scacciapensieri, Malizia, Ravacciano, Madonnina Rossa, Due Ponti, Str. di Busseto, Derna, Valli, Coroncina, Massetana Romana, Colonna San Marco, Pescaia, Via Ricasoli, Via Vittorio Emanuele, Viale Cavour, Palazzo dei Diavoli, Via Celso Cittadini, Via Quinto Settano, Via Sansedoni, Via Bernardo Tolomei, Petriccio, Acquacalda, Policlinico, San Miniato, Stellino, Montarioso.

3. Zona Periferica

Bottega Nuova, Malafrasca, Ponte a Bozzone, Vico d'Arbia, Pieve al Bozzone, Presciano, Taverne d'Arbia, Ruffolo, l'Abbadia, Isola d'Arbia, Costafabbri, Costalpino, Volte Basse, S.Andrea, S.Rocco a Pilli, Terrenzano, Montalbuccio, Casciano delle Masse.

COMUNE DI SIENA

TABELLA 2

Alloggio Normale*

- Buona conservazione, intendendo l'alloggio di nuova costruzione o ristrutturazione avvenuta entro 30 anni:
- riscaldamento singolo;
- servizi igienici completi (doccia e/o vasca da bagno, bidet ecc..);
- cantina;
- garage, posto auto.

Alloggio *Medio**

- Conservazione media;
- costruzione o ristrutturazione effettuata oltre il 30° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti;
- mancanza di garage, posto auto.

Alloggio Scadente*

- conservazione scadente dello stabile e dell'alloggio;
- costruzione o ristrutturazione integrale effettuata oltre il 50° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti, con solo lavabo e WC;
- mobilia insufficiente;
- mancanza di garage, posto auto.

***Il Canone potrà oscillare in rapporto agli elementi richiamati**

N.B. – Si ritengono Normali gli alloggi situati nei centri storici, anche se sprovvisti di garage ma in presenza di tutti gli altri requisiti

COMUNE DI SIENA

TABELLA 3

Per stabilire la "Superficie Convenzionale" del singolo alloggio, espressa in Mq., si terrà conto dei seguenti criteri:

a) La superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni;

b) La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali: soffitte, cantine, garage e la superficie di balconi, terrazze e simili sarà computata nella misura del 30%;

c) La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare verrà computata nella misura del 20% e comunque sino e non oltre alla superficie interna dell'alloggio;

d) La superficie dell'area scoperta in uso Condominiale verrà computata per il 2% della singola quota millesimale assegnata all'alloggio;

e) E' detratto il 30% dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70;

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità di cui alle lettere b), c), d), e), entrano nel computo della superficie utile sino ad un massimo pari alla metà della superficie interna dell'alloggio di cui alla lettera a).

COMUNE DI SIENA

TABELLA 4

STANDARDS ABITATIVI PER STUDENTI

La Legge 431/98 dispone delle possibilità di redigere il Contratto a "Canone Concordato" agli Studenti Universitari, per un periodo di durata massima di anni tre e con forti incentivi fiscali.
Da tali vantaggi ne discende che il valore del "Canone Concordato" non può essere superiore, al valore intrinseco del bene locato, indipendentemente dal numero dei Conduttori. Questo per evidenti ragioni sociali e per evitare effetti di trascinamento verso l'alto dei canoni in generale.

Schema Standard Abitativi

E' la superficie corrispondente alle disposizioni dello Standard Abitativo Regionale, per tale intendendosi la Superficie Convenzionale Complessiva, ossia la superficie utile aumentata del 20% degli spazi accessori e di servizi e comunque la superficie utile della camera non può essere inferiore a Mq. 10 per una persona.
(Testo Unico delle Leggi Sanitarie n° 1265/39 e Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975 e successive modificazioni).

R.B.

COMUNE DI SIENA

TABELLA 5

ALLOGGI AMMOBILIATI A STUDENTI

Ferme rimanendo le tassative norme di Legge sulla sicurezza degli impianti, al fine di stabilire la percentuale di maggiorazione del Canone Contrattato per ogni fascia di oscillazione ed in rapporto alle Zone Omogenee dei singoli Comuni, si farà riferimento ai sotto elencati "parametri" di cui alle lettere a), b), c), d)

1.Alloggio completamente ammobiliato (Maggiorazione del 25%)

a) Camera: 1 letto, armadio, scrivania e sedia, lampada da tavolo, libreria;
b) Cucina: mobili per derrate alimentari, tavolo con sedie, angolo-cottura;
c) Elettrodomestici: lavatrice, lavastoviglie, attrezzature per cucina, televisore;
d) Bagno con servizi.

2. Alloggio parzialmente ammobiliato e/o con mobilia scadente (Maggiorazione del 15%)

3.RIDUZIONI PERCENTUALI

Tali percentuali si riducono in rapporto alla vetustà di almeno tre dei seguenti elementi:

- caldaie per riscaldamento e/o produzione di acqua calda
- scaldabagno
- areatori
- forno
- frigorifero
- lavatrice
- lavastoviglie
- televisore

a) Vetustà fino a 8 anni di tutti i componenti: Percentuale massima
b) Vetustà da 9 a 12 anni: Riduzione del 5%
c) Vetustà da 13 a 15 anni: Riduzione del 10%
d) Vetustà oltre i 15 anni: Riduzione dell'1%per ogni anno di vetustà oltre il 15° anno

COMUNE DI SIENA

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc..)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

COMUNE DI SIENA

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.) C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es. terra rossa) C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto L
Acquisti degli estintori L
Manutenzione ordinaria C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi C

IMPIANTI TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C
Installazione e sostituzione di serrature L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, Armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli Segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C
Rifacimento di chiavi e serrature C
Tinteggiatura di pareti C
Sostituzione di vetri C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo C

COMUNE DI SIENA

e dell'impianto citofonico e videocitofonico		
Verniciatura di opere in legno e metallo		
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi Previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

FOGLIO 1

COMUNE DI SIENA

VALORI MINIMO – MASSIMO espressi in €/mq. mese

ZONA 1	- Canone Massimo	€ mq. Mese	8.40
Centro Storico	- Canone Minimo	€ mq. Mese	5.67
ZONA 2	- Canone Massimo	€ mq. Mese	7.56
Semicentrale	- Canone Minimo	€ mq. Mese	5.10
ZONA 3	- Canone Massimo	€ mq. Mese	6.72
Periferica	- Canone Minimo	€ mq. Mese	4.53

SUB FASCE DI OSCILLAZIONE IN RAPPORTO AGLI STANDARD DEI SERVIZI NELLE ZONE E NEGLI ALLOGGI

	100%	- 15%	- 25%
ZONA 1	NORMALE	MEDIO	SCADENTE
Oscillazione	**8.40 – 7.56**	**7.14 – 6.42**	**6.30 – 5.67**

Oscillazione della Forchetta 10%

ZONA 2	NORMALE	MEDIO	SCADENTE
Oscillazione	**7.56 – 6.80**	**6.42 – 5.77**	**5.67 – 5.10**

Oscillazione della Forchetta 10%

ZONA 3	NORMALE	MEDIO	SCADENTE
Oscillazione	**6.72 – 6.04**	**5.71 – 5.13**	**5.04 – 4.53**

N.B.:

- Per gli alloggi con Sup. Conv. tra 40 e 60 Mq., i valori in € mq/mese si incrementano del 15%
- Per gli alloggi con Sup. Conv. inferiore ai 40 mq., i valori in € mq/mese si incrementano del 25%

COMUNE DI SIENA

FOGLIO 2

COMUNI DI:

ASCIANO, CASTELNUOVO BERARDENGA, MONTERIGGIONI, MONTERONI D'ARBIA, RAPOLANO, SOVICILLE

- Canone Massimo € mq. Mese 6.72
- Canone Minimo € mq. Mese 4.53

SUB FASCE IN RAPPORTO AGLI STANDARD DEGLI ALLOGGI

Zona Omogenea	NORMALE	MEDIO	SCADENTE
Oscillazione	**6.72 – 6.04**	**5.71 – 5.13**	**5.04 – 4.53**

- Per gli alloggi con Sup. Conv. tra 40 e 60 Mq., i valori in € mq/mese si incrementano del 15%
- Per gli alloggi con Sup. Conv. inferiore ai 40 mq., i valori in € mq/mese si incrementano del 25%

N.B

- I suddetti Comuni non rientrano più nell'Alta Densità Abitativa e tuttavia il Contratto a canone convenzionale usufruirà della minore durata, del 15% IRPEF e dell'ICI ridotta.
- NEL CASO DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE SI AVRANNO GLI STESSI BONUS DI CUI USUFRUISCONO I LOCATARI PER GLI ALLOGGI SITI NEL COMUNE DI SIENA.
  (Riduzione IRPEF del 40,5%, riduzione dell'ICI, riduzione della Tassa di Registro).

R.P.

COMUNE DI SIENA

Letto, approvato e sottoscritto

Comune di Asciano .....

Comune di Castelnuovo Berardenga ..... Roberto Bozzi

Comune di Monteriggioni .....

Comune di Monteroni d'Arbia ..... Bruno Marzi (MARZI BRUNO)

Comune di Rapolano Terme ..... sottoscritto in data 16.11.10 - Del. G.C. 460/10

Comune di Siena ..... - MASSIMO BIANCHI -

Comune di Sovicille ..... Alessandro Mori

A.P.E. – Confedilizia .....

U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari .....
sottoscritto in data 17.9.09 - Del. G.C. n. 520/09

S.U.N.I.A. – S.I.C.E.T. – U.N.I.A.T. ..... Guido Setini

Università degli Studi di Siena .....

Università per Stranieri di Siena .....

Aziena Reg.le D.S.U. .....

Organizzazioni Studenti Universitari .....

Ai sensi dell'art. 2, comma 3 e artt. 4 e 4 bis., della Legge 431/98, i Sindaci dei suddetti Comuni prendono atto di quanto convenuto e stipulato tra le Parti Sociali, assicurandone la Pubblicazione.

Siena, 21 Maggio 2009

Il presente documento è composto da n° 23 pagine -

COMUNE DI SIENA

DIREZIONE PATRIMONIO

IL DIRIGENTE
D.SSA ANGELA LONGARO

Siena, 11 giugno 2009

N° 2096

COMUNE DI SIENA
Il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune per giorni 15
dal 11 GIU. 2009
al 26 GIU. 2009
senza opposizione o reclami.
Siena, li 27 GIU. 2009

IL FUNZIONARIO DELEGATO
FRANCO BRUNI

Il Messo Comunale