

# ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SPOLETO

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N.431, E DEL DECRETO 30/12/2002 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

Fra le seguenti organizzazioni:

## rappresentanti della proprietà edilizia

APE-CONFEDILIZIA - nella persona del Presidente Provinciale Armando Fronduti

ASPPI - nella persona del Delegato per Spoleto Pier Giorgio Carigi

APPC - nella persona del Delegato per Spoleto Luigi Marinangeli

## rappresentanti dei conduttori

SUNIA - nella persona del Segretario Provinciale Cristina Piastrelli;

UNIAT — nella persona del Delegato Siro De Santis

SICET - nella persona del Segretario Regionale Paolo Bacocco.

UNIONE INQUILINI – nella persona di Aurel Ribac della Segreteria Regionale

Si conviene e si stipula quanto segue:

## CONTRATTI AGEVOLATI

### 1. LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 3, LEGGE 431/98

**1.1 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SPOLETO, IN CONFORMITA' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 1 DEL D.M. 30/12/2002**

#### 1.2 Definizione del Tipo di Contratto

Il "Tipo di contratto" integrato dall'accordo territoriale locale per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98 è quello previsto dal D.M. 30/12/2002, indicato come "allegato A"

Il sistema dei prezzi sul mercato dell'affitto e il sistema dei valori immobiliari per le nuove tariffe d'estimo che saranno definite con il rinnovamento del catasto, in corso di attuazione, potranno offrire, nel prossimo futuro, una base più solida per gli Accordi locali della legge 431/98.

In attesa che questa riforma si compia, si dovrà inevitabilmente mettere capo ad un sistema dei prezzi di riferimento per i regimi di locazione. Allo stato il contenuto dell'accordo è il seguente.



### a) Individuazione delle zone urbane cui riferire i canoni di locazione

Le zone urbane cui devono essere riferiti i canoni di locazione sono delimitate dalle microzone definite dal Comune ai fini della revisione generale degli estimi.

### b) Modalità per la definizione dei "valori di riferimento " minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni microzona è stato definito il valore min. e max. del canone espresso in €/mq. annuo.

### c) Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione

Il canone di locazione per le abitazioni situate in ciascuna microzona verrà determinato in misura effettiva all'atto della stipula del contratto.

Lo stesso potrà essere aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT per le famiglie di impiegati e operai, nella misura massima del 75%.

Le fasce d'oscillazione previste dalla **Tabella A** saranno determinate in base ai criteri stabiliti dalla **Tabella B**.

**Alloggio ammobiliato** — Il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare fino ad un massimo del 20%.

Per appartamento ammobiliato si intende quando la mobilia per consistenza e qualità è idonea all'uso convenuto.

**Superficie convenzionale alloggio** — La superficie cui applicare il canone di locazione come sopra definito è:

- fino a 40 mq + 20% e comunque non superiore a 40 mq.
- da 41 mq a 70 mq +10% e comunque non superiore a 70 mq.
- da 71 mq a 90 mq e comunque non superiore a 90 mq.
- da 91 mq a 100 mq -5% e comunque non inferiore a 91 mq.
- oltre 100 mq -10% e comunque non inferiore 100 mq.

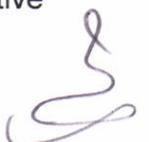
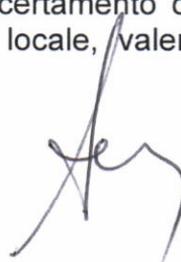
In nessun caso la superficie come sopra corretta potrà superare la quantità inferiore dello scaglione superiore.

1. la superficie dell'alloggio è quella calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e degli accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

**La superficie convenzionale dell'unità immobiliare potrà avere una tolleranza del 5% +/-.**

### d) Accertamento della congruità' del canone di locazione

Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale o verifica della congruità e conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione.



## **e) Durate contrattuali superiori a tre anni**

Qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito una durata superiore a quella prevista (tre anni), i valori massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione saranno aumentati del 4% per ogni anno superiore a tre, fino ad un massimo del 10%.

## **CONTRATTI TRANSITORI**

### **2. LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 1, LEGGE 431/98**

2.1 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SPOLETO, IN CONFORMITA' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 2 DEL D.M. 30/12/2002

Il canone di locazione soltanto per coloro che vogliono usufruire dello sconto ICI dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui al precedente paragrafo 1 per la determinazione del valore effettivo. Diversamente il canone di locazione è libero.

#### **2.2 definizione del tipo di contratto**

Il "tipo di contratto" integrato dall'accordo territoriale locale per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 431/98 è quello previsto dal D.M. 30/12/2002, indicato come "allegato C"

Ai fini della qualificazione della esigenza del locatore e del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, sono individuate le condizioni seguenti.

a) quando il locatore ha necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

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

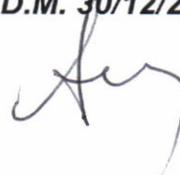
b) quando il conduttore ha necessità di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- separazione o divorzio;
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi.

## **CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

### **3. LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 2 e 3, LEGGE 431/98**

3.1 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SPOLETO, IN CONFORMITA' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 3 DEL D.M. 30/12/2002



Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui al precedente paragrafo 1.1 per la determinazione del valore effettivo.

### **3.2 definizione del tipo di contratto**

Il "tipo di contratto" integrato dall'accordo territoriale locale per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 5, comma 2 e 3, della legge 431/98 è quello indicato come "allegato E".

Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziali e del conduttore subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente ed integralmente i patti contrattuali.

Indipendentemente dai gravi motivi è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto dandone preavviso al locatore quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi o il cambio sede universitario.

### **4. Istituzione di una "Commissione di Conciliazione" Paritetica"**

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto 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 sessanta 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 al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

### **5. ACCORDI INTEGRATIVI TRA LE PARTI**

Le parti concordano che i parametri relativi alla tabella A (economici e di classificazione delle zone) verranno posti in riesame entro e non oltre 18 mesi dalla firma del presente accordo.

Le parti contraenti integrano il contratto di locazione indicando la superficie totale convenzionale dell'alloggio e gli elementi previsti dalla tabella B come determinati dal presente accordo, la zona censuaria dove è ubicato l'immobile e le tabelle millesimali.

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including the name "Borromeo" and a date "16/01".

### Ubicazione in base alla tabella A

Zona _____	Microzona n° _____
------------	--------------------

Per la determinazione del canone effettivo all'interno delle due subfasce d'oscillazione le parti dovranno far riferimento alla presenza di almeno cinque elementi per l'accesso alla subfascia superiore, ad eccezione delle zone del centro storico e centrale per le quali saranno sufficienti almeno quattro elementi, oppure tre se ci sono gli elementi di cui ai punti 1,6,7, e nessun elemento per l'accesso alla subfascia inferiore.

### Elementi presenti previsti dalla tabella B

1. presenza di posto auto o box ;
2. presenza di cantina;
3. presenza di ascensore con ingresso al piano terra, rialzato o primo piano;
4. presenza di terrazze con misura complessiva superiore a 8 mq;
5. presenza del secondo bagno di cui uno con finestra e completo di tutti gli elementi (wc, bidè, lavabo, vasca da bagno o doccia);
6. Interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, comunque accertati;
7. Interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, comunque accertati;
8. presenza di giardino o cortile anche condominiale;
9. presenza di giardino privato e/o spazio aperto esclusivo la cui superficie sia superiore a 20 mq;

**N.B.** : nei punti 6.e7. sono ricompresi anche gli interventi di ristrutturazione relativi alla Ordinanza n°61/1997 ed alla L.61/1998.

Tabelle millesimali: di proprietà \_\_\_\_\_ di riscaldamento \_\_\_\_\_ di acqua \_\_\_\_\_ altro \_\_\_\_\_

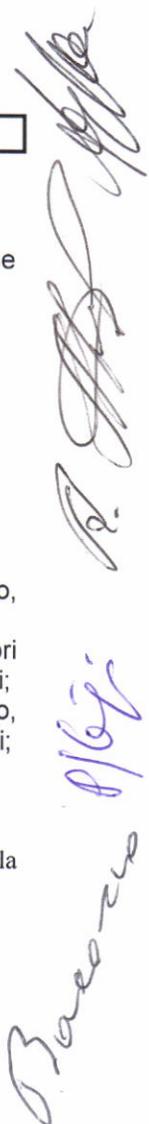
**Tabella A** (Mq ANNO)

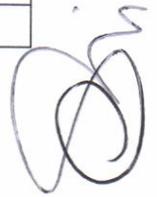
Zone	MIN.CONTR.	MAX CONTR	SUBFASCIA INFERIORE		SUBFASCIA SUPERIORE		Micro
			DA	A	DA	A	
centro storico	€ 38,00	€ 65,00	€ 38,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 65,00	1
centrale	€ 35,00	€ 60,00	€ 35,00	€ 45,00	€ 45,00	€ 60,00	2
periferia	€ 30,00	€ 50,00	€ 30,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 50,00	3
Frazioni Rurale	€ 25,00	€ 40,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 35,00	€ 40,00	4

Per tutti i contratti sottoscritti in base al presente accordo, la suddivisione delle spese per gli oneri accessori farà riferimento a quanto previsto dalla tabella Oneri Accessori allegata al decreto ministeriale, di cui all'accordo del Comune di Perugia del 26.9.2000.









## DURATA DELL'ACCORDO.

L'accordo ha validità fino al prossimo decreto ministeriale in attuazione della legge 431/98 art.4 comma 1.

Letto, confermato e sottoscritto in data 19.04.2006 dalle organizzazioni stipulanti:

APE - CONFEDILIZIA \_\_\_\_\_

ASPPI \_\_\_\_\_

APPC \_\_\_\_\_

SUNIA \_\_\_\_\_

UNIAT \_\_\_\_\_

SICET \_\_\_\_\_

UNIONE INQUILINI \_\_\_\_\_

Con la partecipazione dell'ADISU in qualità di rappresentante degli studenti \_\_\_\_\_

CONFEDILIZIA  
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di  
Via Sicilia, 39H - 06128 PERUGIA  
Tel. 075.5058212 - Tel/fax 075.505367.  
Delegazioni:  
FOLIGNO - Via Roncalli, 19  
CITTA' DI CASTELLO - Via S. Apollinare, 1