TV 625

ACCORDO TERRITORIALE

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

Fra le seguenti organizzazioni:

A.P.E. Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Treviso – Confedilizia, in persona del Presidente Ing. Agostino Rossi;
U.P.P.I., in persona del Presidente Geom. Bruno Cisterna;
A.S.P.P.I., in persona del Presidente Avv. Andrea Gatto;
CONFAPPI, in persona del Delegato Provinciale Geom. Giorgio Granello
S.U.N.I.A., in persona del Delegato Provinciale Sig. Luciano Bellotto;
S.I.C.E.T., in persona del Delegato Provinciale Sig. Antonio Ceron;

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 dei Comuni di Carbonera, Casier, Ponzano Veneto, Preganziol, Quinto di Treviso, Silea, Zero Branco.

Per l'intero territorio di ciascuno dei Comuni sopra indicati, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene individuata un'unica zona omogenea. Non vengono evidenziate zone di particolare pregio e/o particolare degrado.

Non vengono individuate zone di degrado o fabbricati degradati in quanto -per la determinazione del relativo canone- le parti contraenti terranno conto degli elementi caratterizzanti ciascuna unità immobiliare.

Per la zona omogenea, come sopra individuata, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato A (valore mq./annuo).

La superficie dell'unità immobiliare concessa in locazione (più oltre indicata come "superficie utile complessiva") è data dalla somma dei seguenti elementi:

a) l'intera superficie dell'unità abitativa;
b) il 50% della superficie dell'autorimessa;
c) il 25% della superficie del posto macchina in garage comune;
d) il 25% della superficie di balconi, terrazze o portici, cantine, soffitte, lavanderie;
e) il 15% della superficie scoperta in uso esclusivo (con incidenza del 50% della superficie massima dell'alloggio), compresa quella relativa al posto auto esclusivo su area scoperta.

Le superfici di cui alle lett.re a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie di cui alla lett. a) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,40 per l'unità abitativa di superficie inferiore a mq. 40;
b) 1,30 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 40,01 e mq. 50;
c) 1,20 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 50,01 e mq. 60;
d) 1,10 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 60,01 e mq. 70;
e) 1,00 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 70,01 e mq. 110;
f) per l'unità abitativa di superficie superiore a mq. 110 andrà calcolata una riduzione del 15% della superficie eccedente i mq. 110.

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale, 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 fasce di oscillazione di cui all'allegato A, tenuto conto del numero degli elementi caratterizzanti presenti nell'unità immobiliare, nonché dell'anno di costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che abbia comportato tutti i seguenti interventi: rifacimento impianti elettrico, termico ed idraulico, sostituzione pavimenti e serramenti. Il tutto come da allegato A.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato A subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del due per cento per i contratti di durata di quattro anni, del quattro per cento per i contratti di durata di cinque anni e del sei per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili arredati, i valori minimi e massimi come sopra specificati potranno essere aumentati del 20% (venti per cento). Detto incremento sarà elevato al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia comprensivo degli elettrodomestici (frigorifero, forno, piano cottura e lavatrice). L'incremento riferito all'arredo non si renderà peraltro applicabile ove l'arredamento non sia sufficiente alla vivibilità.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98 le fasce di oscillazione di cui all'allegato A subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del venticinque per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

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 dei Comuni sopra elencati.

Le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà libero.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, 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 per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- 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 su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo dei Comuni sopra elencati, limitrofi a sede universitaria.

Il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per la zona corrispondente all'intero territorio dei Comuni sopra elencati, incrementati ulteriormente del 5% (cinque per cento).

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del venticinque per cento a valere per l'intera durata contrattuale.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

****

Revisione del presente accordo

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano, qualora lo ritenessero necessario, di rivedere annualmente -entro il mese di maggio di ogni anno- i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona, ai fini della stipula di nuovi contratti.

****

Il presente Accordo verrà depositato presso le Segreterie generali di ciascuno dei Comuni sopra elencati, a cura dell'Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Treviso – Confedilizia, mediante consegna o invio tramite raccomandata a.r..