

ACCORDO TERRITORIALE – COMUNE DI VALMONTONE

(in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n° 431, s.m.i. e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, depositato al Comune di Valmontone in data 8 Novembre 2013)

FRA LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA':

U.P.P.I.	nella persona di	Angelo de Nicola
A.R.P.E.	nella persona di	Angelo De Nicola (Delegato)

ED I SEGUENTI SINDACATI DEGLI INQUILINI

SICET	nelle persone di	Guido Piran , Maria Antonietta Tiracorrendo
SUNIA	nelle persone di	Giovanni Angelucci , Franco Trombetta
FEDER.CASA	nelle persone di	Gianluigi Pascoletti, Gloria Rivezzi



ACCORDO TERRITORIALE – COMUNE DI VALMONTONE

Premesso che il Comune di Valmontone, ad alta tensione abitativa;

Preso atto delle recenti iniziative legislative e della volontà del Comune di Valmontone di mantenere le aliquote minime per le imposte municipali relative alle tipologie di immobili collegate al presente accordo, le parti convengono quanto segue:

1. Il presente atto ha valore per tutto il territorio del Comune di Valmontone suddiviso in zone omogenee come da allegato A.
2. I valori di oscillazione dei canoni di locazione tra un minimo ed un massimo per ogni zona omogenea – di cui al punto 1 – sono quelli previsti nell'allegato B e determinati in base alle dotazioni infrastrutturali e servizi (viabilità, trasporti, scuole, presidi sanitari, ecc.).
3. Il canone effettivo di locazione sarà determinato all'interno della fascia di oscillazione in relazione alle tipologie edilizie, allo stato manutentivo dello stabile e dell'alloggio, ai nessi pertinenziali, alla presenza di spazi comuni, alla quantità dei servizi tecnici, all'eventuale dotazione di mobilio (così come previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 1 del D.M. 5/3/99, pubblicato in G.U. n. 67). Possono essere presi in considerazione ulteriori indicatori, come il livello di piano, la disposizione dei vani nell'alloggio, la presenza di spazi all'aperto ad uso esclusivo, la superficie superiore a 90 mq., la locazione dell'alloggio in stabili di pregio o in aree residenziali (allegato C).
4. La dotazione di mobilio dell'alloggio può influire sulla determinazione del canone effettivo fino ad un massimo del 15%.
5. Nel caso le parti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, la fascia dei canoni potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 2% per ogni anno in più, fino ad un massimo del 6%.
6. L'assenza di impianti come l'acqua diretta, l'allacciamento alla rete fognaria, l'impianto a gas ove la zona è servita, l'impianto di riscaldamento, portano il canone al minimo della fascia di oscillazione (allegato C). [Il presente articolo non si applica in caso siano presenti impianti sostitutivi tali da garantire le medesime presentazioni qualitative].
7. I contratti avranno durata triennale e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta comunicata nei tempi e nei modi descritti all'art. 3 L. 431/98.
8. Il rinnovo dei contratti con durata superiore ai tre anni potrà essere regolato ai sensi del comma 7 dell'art. 1 del citato D.M. 5/3/99, attraverso la contrattazione tra le parti, assistite a loro scelta dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale.
9. Il canone di locazione potrà essere aggiornato sulla base del 75% della variazione ISTAT.
10. La superficie dell'alloggio è calcolata come segue:
 - a) Intera superficie dell'unità immobiliare;
 - b) Il 50% della superficie delle rimesse singole;
 - c) Il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) Il 25% della superficie dei balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) Il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore che non potrà nel calcolo superare la superficie netta dell'immobile.



- f) Il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b), e d) si misurano al netto dei muri perimetrali.

L'elemento di cui alla lettera e), entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

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

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;
- 1,15 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq.70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a mq. 46;

11. Il contratto tipo (allegato D) e definito sulla base del modello citato dal D.M. 5/3/99.

12. In materia di ripartizione degli oneri accessori le parti faranno riferimento all'allegato E., resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 – 10 della Legge 292/78 (Equo canone).

13. Il presente accordo territoriale ha durata di anni 3 a decorrere dalla data della sua sottoscrizione.

14. Le parti concordano, altresì, di sensibilizzare l'Ente Locale alla istituzione di un apposito fondo per "morosità incolpevole" utilizzando fondi da individuare. Detto fondo potrà essere utilizzato da tutti gli inquilini che dovessero trovarsi in temporanea difficoltà economica. La richiesta potrà essere avanzata direttamente dall'inquilino interessato, a fronte di dichiarazione ISEE e/o dichiarazione degli ultimi redditi o certificazioni comprovate.

15. Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora intervengano variazioni sensibili del contesto economico e fiscale che ha dato luogo al presente accordo.

16. Tale accordo è applicabile anche ai contratti per studenti universitari fuori sede e ai contratti transitori.

17. I valori espressi nell'allegato b) del presente accordo, nel caso di ville e villini, vengono maggiorati del 5%.

18. I soggetti che intendono usufruire delle agevolazioni sulle imposte municipali sugli immobili previste dal Comune di Valmontone dovranno aver siglato il contratto con l'assistenza delle sigle sindacali firmate dal presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto
Valmontone, lì 13 Febbraio 2014

