

ACCORDO TERRITORIALE
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI VARESE
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

Le Organizzazioni della Proprietà Edilizia :

A.P.E. – CONFEDILIZIA **U.P.P.I** **A.S.P.P.I.**

in persona dei signori :

- Avv. Vincenzo Brianza, Presidente della A.P.E.-CONFEDILIZIA, Associazione della Proprietà Edilizia,
- Avv. Luciano Di Pardo, Presidente dell'U.P.P.I., Unione Piccoli Proprietari Immobiliari,
- Dott. Franco Vallone, Presidente della A.S.P.P.I., Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari,

Le Organizzazioni sindacali degli inquilini :

S.U.N.I.A. **S.I.C.eT.**

in persona dei signori :

- Prof. Giuseppe Occhicone, Segretario Generale Provinciale del S.U.N.I.A.,
- Geom. Ezio Mostoni, Segretario Provinciale del S.I.C.eT.

convengono e stipulano quanto segue :

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

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Varese suddiviso in aree omogenee (allegato 1).

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione in ogni area omogenea sono definite nell'allegato 2.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni per il primo periodo, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 subiranno un aumento del 5 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 6 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 7 per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale. L'aumento sarà determinato con riferimento ai canoni al fine risultanti dai calcoli eseguiti sulla base dei parametri di seguito indicati.

La superficie complessiva dell'immobile locato sarà calcolata sulla base dei seguenti parametri:

- a) il 90% della superficie lorda dell'appartamento (compresi i muri perimetrali e interni dell'unità immobiliare);
- b) il 80% della superficie lorda delle autorimesse singole (compresi i muri perimetrali) e il 70% della superficie netta di posti auto in autorimesse comuni;
- c) il 25% della superficie lorda delle cantine, dei solai, dei balconi/terrazzi e dei posti auto scoperti in uso esclusivo.

Nel calcolo della superficie dell'appartamento – quindi con esclusivo riferimento al paragrafo a) che precede - si applicherà una maggiorazione del 20% per le unità abitative inferiori

a 60 mq.. Viene comunque fissato il limite massimo invalicabile di mq. 60 qualora, per effetto di tale maggiorazione, la superficie dell'appartamento risultasse in concreto superiore.

Nel calcolo della superficie complessiva un errore del $\pm 5\%$ non potrà costituire motivo di contenzioso o rideterminazione del canone.

Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare, con pertinenze ed accessori, è determinato dalle parti sulla base dei parametri "Euro al mq." di cui all'allegato 2. Rimane ferma la facoltà di concordare canoni di locazione inferiori a quelli risultanti dall'applicazione dei parametri indicati nell'allegato 2.

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

Per gli alloggi compiutamente arredati il canone di locazione come sopra complessivamente determinato potrà aumentare fino ad un massimo del 15%.

2 – I CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA (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 Varese.

Ai fini dell'art. 2, c.2, D.M. 30/12/2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti, per le zone del Comune di Varese, individuate nell'allegato 1, all'interno dei valori stabiliti per i contratti agevolati (allegato 2), incrementati del 10%.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità previste per i contratti agevolati.

Per gli alloggi compiutamente arredati il canone di locazione come sopra determinato potrà aumentare fino ad un massimo del 15%.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie di esigenze transitorie rispettivamente del locatore e del conduttore.

Esigenze del locatore :

- quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti entro il terzo grado e degli affini entro il secondo grado, espressamente indicata in contratto;
- quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- nel caso di qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Esigenze del conduttore :

da comprovarsi con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto :

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione o acquisto di alloggio, che si renda disponibile alla scadenza contrattuale, dimostrati con preliminare regolarmente registrato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- nel caso di qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore documentata e/o collegata ad un evento certo a data prefissata.

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.

3 – I 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 del Comune di Varese.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono definite, per le zone del Comune di Varese individuate nell'allegato 1, all'interno dei valori stabiliti per i contratti agevolati (allegato 2) incrementati del 10%.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità previste per i contratti agevolati.

Per gli alloggi compiutamente arredati il canone di locazione come sopra determinato potrà essere ulteriormente aumentato fino ad un massimo del 15%.

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

4 – I TIPI DI CONTRATTO (art. 4-bis L. 431/98)

I contratti di locazione di cui al presente accordo territoriale sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto allegati al D.M. 30/12/2002, rispettivamente sotto le lettere A, C ed E.

5 – LA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE (art. 6 D.M. 30/12/2002)

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo territoriale, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo medesimo, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci la Commissione di Conciliazione stragiudiziale di cui al D.M. 31/12/2002, art. 6.

Il presente Accordo sarà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Varese.

Letto, confermato e sottoscritto in Varese in data 26 giugno 2012 dalle Organizzazioni stipulanti :

Le Organizzazioni della Proprietà Edilizia :

APE – Confedilizia

A.S.P.P.I.

U.P.P.I.

Le Organizzazioni sindacali degli inquilini :

S.U.N.I.A.

S.I.C.e T.



ALLEGATO "1"

Ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.M. 30 dicembre 2002,

le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie

avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie

concordano che :

□ il territorio del Comune di Varese è suddiviso nelle seguenti aree omogenee :

1. Zona centrale
2. Zona semi-centrale
3. Zona periferica

L'attribuzione dei singoli immobili alla zona di loro pertinenza è effettuata sulla base della zonizzazione approvata dal Comune di Varese con Delibera Consiglio Comunale n° 471 del 30/10/1978 ai fini dell'applicazione della legge 27/7/1978 n° 392, intendendosi accorpate la zona periferica con la zona agricola e la zona di particolare pregio con la zona centrale.



ALLEGATO "2"

Le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie

definiscono

i valori di riferimento tabellare per le zone del Comune di Varese, da moltiplicare per la superficie complessiva così come ricavata da quanto previsto dal IV comma dell'art. 1,

- per unità immobiliari con superficie inferiore o pari a 90,00 mq (comprensivo di pertinenze/accessori e con la maggiorazione del 20% sul solo appartamento per le unità abitative inferiori a 60 mq. con il limite invalicabile di 60 mq.):

	Zona Centrale	Zona Semi-Centrale	Zona Periferica
Euro al mq	100,00	85,00	70,00

- per unità immobiliari con superficie superiore a 90,00 mq. (comprensivo di pertinenze/accessori)

	Zona Centrale	Zona Semi-Centrale	Zona Periferica
Euro al mq	95,00	80,00	65,00

- i valori di riferimento Euro al mq. per le zone del Comune di Varese come sopra determinati sono ridotti nelle seguenti percentuali :

- 5%	In unità immobiliari site oltre il secondo piano fuori terra in stabili non muniti di ascensore
- 5%	In unità immobiliari costruite o integralmente ristrutturate anteriormente al 1977
- 10%	In unità immobiliari che non dispongono di servizi igienici privati o di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato.