

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL  
COMUNE DI VERRÈS**

**SOTTOSCRITTO IL 29 MAG. 2006**

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

**I**

**Contratti concordati**

(Art. 2, comma 3, Legge 431/98, Art. 1, D.M. 30.12.2002)

1. Ai fini del presente accordo il centro abitato del comune di Verrès viene considerato unica zona con caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologie edilizie, come risulta dall'allegato A.
2. Per detta zona viene determinato un canone di locazione minimo ed uno massimo espresso in euro mensili al metro quadrato.
3. La superficie dell'alloggio ai fini del calcolo del canone convenzionale è pari alla superficie al lordo dei muri perimetrali, maggiorata delle seguenti percentuali relative agli elementi accessori: 80% box auto e/o posto macchina; 25% balconi, terrazzi, aree verdi di pertinenza, cantina e soffitta.
4. In detta zona vengono definite le fasce di oscillazione del canone secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, come risulta dall'elenco degli elementi qualificanti di cui all'allegato B.
5. Per tutti gli immobili il canone di locazione convenzionale come sopra determinato potrà subire un incremento fino ad un massimo del 20% rispetto al valore massimo del canone, come calcolato in base ai criteri indicati nell'allegato B.
6. Per gli immobili di cui alla 1° Sub Fascia dell'allegato B, sarà ammissibile un incremento del canone di locazione convenzionale sino ad un massimo del 30% rispetto al valore massimo del canone in presenza di alloggi ristrutturati o di nuova costruzione classificati nelle categorie catastali A1, A2 e A7 che abbiano ottenuto la certificazione di abitabilità a partire dal 1° gennaio 2001.

7. Il canone mensile di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque, in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT, a decorrere dal secondo anno di locazione e così di anno in anno.

8. I contratti di locazione a canone convenzionato qui in esame, avranno durata minima di tre anni (oltreché rinnovarsi di un biennio ex Lege). Qualora i contraenti concordino durate superiori al triennio, per il primo periodo, il canone di locazione come sopra determinato potrà subire le seguenti variazioni in aumento: durata 4 anni + 2%, durata 5 anni + 3%, durata >5 anni +6%.

9. In caso di interventi di manutenzione straordinaria urgenti e necessari eseguiti dal proprietario il canone di locazione convenzionale potrà subire nel corso del contratto un incremento pari all'interesse legale sul capitale impiegato per i lavori.

10. Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente accordo territoriale, anche riguardo al canone, ad una Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del conduttore e del locatore e, ove ritenuto necessario, da un terzo che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente sulla base della scelta operata dagli altri due componenti, se gli stessi, di comune accordo, ritengono di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'Autorità Giudiziaria.

11. In caso di variazione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, le parti, d'intesa con le Associazioni firmatarie del presente accordo territoriale, potranno rivedere il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.

12. Per gli oneri accessori le parti, salvo specifiche pattuizioni contrattuali di contenuto diverso, fanno riferimento all'allegato C.

## II

### **Contratti per uso transitorio**

(Art. 5, comma 1, Legge 431/98, Art. 2, D.M. 30.12.2002)

1. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata inferiore ad 1 mese e non superiore a 18 mesi.
2. Tali contratti sono stipulati per soddisfare ogni esigenza di carattere transitorio dei proprietari e/o dei conduttori, purché espressamente indicata e motivata nel contratto stesso. L'esigenza transitoria del conduttore dovrà essere, inoltre, comprovata da idonea documentazione (anche tramite autocertificazione) che dovrà essere allegata al contratto.
3. I canoni di locazione relativi a detti contratti sono determinati con modalità analoghe a quanto previsto al capo I del presente accordo.

## III

### **Sottoscrizione dell'accordo**

Qualora i contratti di locazione, stipulati secondo il presente accordo territoriale, risultino controfirmati e ratificati da almeno una delle Associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentative che abbiano sottoscritto il presente accordo, il Comune di Verrès ne riconoscerà tutti i vantaggi fiscali conseguenti senza che occorran ulteriori controlli da parte dell'amministrazione comunale, così come la sottoscrizione delle parti sociali garantirà l'esatta applicazione dei patti concordati da parte dei contraenti. Per le ragioni di cui sopra, la sede per la stipula dei contratti di cui al presente accordo è quella di ciascun sindacato firmatario del presente accordo.

### **APPENDICE**

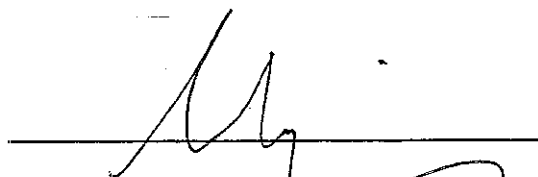
L'Amministrazione Comunale garantisce che i benefici fiscali che dovesse in futuro prevedere a favore dei proprietari, saranno mantenuti per tutta la durata del contratto e successivi rinnovi.

Entro il 31 dicembre 2006, le parti si ritroveranno per verificare la reale efficacia del presente accordo ed, eventualmente, discuterne le modifiche od integrazioni che si rendessero necessarie.

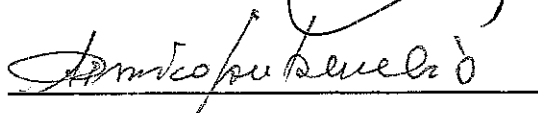
Leggono, confermano e sottoscrivono le Organizzazioni della proprietà immobiliare:

Verrès, li 29 MAG. 2006

**U.P.P.I – (Dujany Adolfo)**

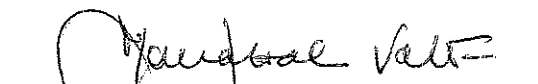
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Adolfo Dujany', written over a horizontal line.

**A.P.P.C. – (Amicosante Aurelio)**

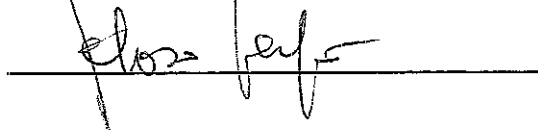
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Amicosante Aurelio', written over a horizontal line.

e degli inquilini:

**SUNIA – (Manazzale Valter)**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Manazzale Valter', written over a horizontal line.

**C.I.S.L./SICET – (Peloso Sergio)**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Peloso Sergio', written over a horizontal line.

Allegato A)

## **SUDDIVISIONE ZONE OMOGENEE COMUNE DI VERRERES**

ZONA: unica per tutto il territorio comunale.

TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE  
ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRATO

PARTICOLARI ELEMENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- |                              |   |                               |
|------------------------------|---|-------------------------------|
| 1) impianto di riscaldamento | 6) soffitte                                 | 11) area verde condominiale   |
| 2) ascensore                 | 7) porta blindata                           | 12) cortile comune            |
| 3) doppi vetri               | 8) autorimessa singola o posto auto coperto | 13) area verde di pertinenza  |
| 4) doppi servizi             | 9) posto auto scoperto                      | 14) adeguatamente ammobiliato |
| 5) cantine                   | 10) allacciamento rete gas                  |                               |

<b><u>ZONA UNICA</u></b> Valore massimo € 4,00 Valore minimo € 2,25			
<b><u>1° SUB FASCIA</u></b> Presenza di più di 6 elementi Massimo € 4,00 - Minimo € 3,50	<b><u>2° SUB FASCIA</u></b> Presenza di almeno 6 elementi Massimo € 3,50 - Minimo € 2,75	<b><u>3° SUB FASCIA</u></b> Presenza di 5 elementi Massimo € 2,75 - Minimo € 2,50	<b><u>4° SUB FASCIA</u></b> Presenza di 4 elementi o meno Massimo € 2,50 - Minimo € 2,25

**TABELLA ONERI ACCESSORI  
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per casso 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  
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio L  
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 VIDEO CITOFOONO 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

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

IMPIANTO 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 e dell'impianto citofonico e videocitofonico C  
Verniciatura di opere in legno e metallo C  
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 CCNL - L 10% C 90%  
Materiale per le pulizie C  
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel CCNL) - L 10% C 90%  
Manutenzione ordinaria della guardiola L 10% C 90%  
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 CCNL - 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  
Disinfezione di bidoni e contenitore 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

*Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.*