

Accordo per il territorio del comune di Vetralla

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 della proprietà:
CONFEDILIZIA, in persona di Antonio Mercanti;
UPPI, in persona di Sante Dino De Angelis;
ASPPI, in persona di Franco Signorelli;
APPC, in persona di Fabio Coglitore;

ed i seguenti sindacati degli inquilini:
SICET, in persona di Ugo Vizzini;
SUNIA, in persona di Albertario Mainella;
UNIAT, in persona di Francesco Biancucci.

Premessa

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98 e S.M.I., che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono di favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, tramite l'utilizzo del fondo di cui all'art. 11 legge 431/98; Le associazioni firmatarie ritengono necessario istituire i seguenti strumenti a sostegno della contrattazione:

A - Agenzia per la locazione.

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di promuovere le azioni atte a favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

B - Commissione di conciliazione stragiudiziale.

La commissione avrà le finalità ed i compiti indicati nell'allegato E facente parte integrante dello stesso Accordo.

Premesso inoltre che in attuazione dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98, S.M.I. e dell'art. 1 D.M. 30.12.2002, si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la individuazione dei criteri per la determinazione dei canoni agevolati relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo. Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue. Il presente Accordo Territoriale decorre dalla data del deposito presso il Comune e potrà formare oggetto di revisione qualora:

1. sia modificata la Legge sulle locazioni ad uso abitativo o sia aggiornata la relativa Convenzione Nazionale prevista nel D.M. 30.12.02;
2. Il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
3. siano modificate le normative fiscali previste all'articolo 8 legge 431/98;
4. siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti.

1) - CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2 - comma 3, Legge 431/98 e Art. 1 D.M. 30 dicembre 2002)

1. L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Vetralla. Le associazioni dei proprietari e degli inquilini, acquisite le informazioni necessarie alla delimitazione delle zone omogenee, suddividono il territorio di Vetralla in tre fasce come da allegato A.
2. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato F del presente accordo). Riguardo alla ripartizione delle spese degli oneri accessori tra locatore e conduttore si prende a base la tabella allegato D.
3. I contratti con durata superiore ai tre anni, potranno avere le seguenti variazioni delle fasce di oscillazione:
 - Per i contratti con durata di quattro anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" potrà essere maggiorata del 2%.
 - Per i contratti con durata di cinque anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" potrà essere maggiorata del 4%.
 - Per i contratti di durata di sei anni o superiore a sei anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" potrà essere maggiorata del 6%.
4. I canoni di locazione applicabili ai contratti agevolati sono determinati utilizzando i criteri individuati nel presente accordo territoriale.

2) – CONTRATTI PER USI TRANSITORI

(Art. 5 - comma 1, della Legge 09.12.1998 n. 431 e D.M. 30.12.2002 art. 2)

Le Associazioni firmatarie individuano i criteri generali per la definizione del tipo di contratto (allegato G del presente accordo) per gli usi transitori. Il presente accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore a 1 mese ed essere superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto è individuata nel seguente modo:

- A. Fattispecie di esigenze del locatore:
 - Quando il proprietario ha intenzione di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, o dei figli, o dei genitori o dei parenti fino al secondo grado, per i seguenti motivi:
 - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.
 - Per necessità personale dei figli.
 - Rientro dall'estero.
 - Per abitazione propria o dei genitori.
 - Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto.
- B. Fattispecie di esigenze del conduttore:
 - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.
 - Attività lavorative a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza.
 - Assegnazione di alloggio o acquisto che si rende disponibile entro 18 mesi.
 - Vicinanza momentanea a parenti bisognosi.
 - Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto e debitamente documentata.

Per la stipulazione dei contratti è sufficiente la transitorietà di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. La parte che manifesta l'intenzione transitoria, deve dichiarare il motivo della stessa specificandola

sul contratto e a richiesta deve produrre apposita documentazione comprovante la necessità. E' fatto obbligo al locatore e al conduttore di confermare, a mezzo raccomandata A. R., prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà. In caso di mancata comunicazione, ovvero nel caso siano venute meno le esigenze di transitorietà poste dal locatore, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dell'art.2 comma 1, legge 431/98.

note

- a. In merito alla documentazione amministrativa e tecnica per la sicurezza degli impianti, al certificato di collaudo e certificazione energetica, viene dalle Organizzazioni che sottoscrivono il presente accordo, riconosciuto sufficiente menzionare sul contratto che: "il locatore garantisce la rispondenza degli impianti alle norme di Legge vigenti e la regolarità urbanistica e statica della costruzione". A richiesta del conduttore, deve essere prodotta apposita documentazione.
- b. I contratti di locazione possono essere stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto richiamati ed allegati all'accordo territoriale, depositati presso il Comune di Vetralla unitamente all'accordo sottoscritto.
- c. In merito alla documentazione amministrativa e tecnica per la sicurezza degli impianti, al certificato di collaudo e certificazione energetica, viene dalle Organizzazioni che sottoscrivono il presente accordo, riconosciuto sufficiente menzionare sul contratto che: "il locatore garantisce la rispondenza degli impianti alle norme di Legge vigenti e la regolarità urbanistica e statica della costruzione". A richiesta del conduttore, deve essere prodotta apposita documentazione.

ELENCO ALLEGATI

Allegato A: (zone omogenee, valore del canone convenzionato, fascia di oscillazione).
Allegato B: (elementi / criteri per l'utilizzo della fascia di oscillazione).
Allegato C: (identificazione del mq. convenzionale).
Allegato D: (tabella ripartizione oneri accessori tra proprietario e inquilino).
Allegato E: (regolamento della commissione di conciliazione stragiudiziale).
Allegato F: (tipo di contratto agevolato).
Allegato G: (tipo di contratto transitorio).

Letto confermato e sottoscritto dalle organizzazioni stipulanti.