

Accordo per il territorio del comune di Viterbo

In attuazione della **legge 9 dicembre 1998, n° 431** e del **decreto 30 dicembre 2002** del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

depositato in data 3 giugno 2003

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

CONFEDILIZIA nella persona di Antonio Mercanti;
UPPI, nella persona di Sante Dino De Angelis;
ASPPI, nella persona di Franco Signorelli;
APPC nella persona di Fabio Coglitore.

ed i seguenti sindacati degli inquilini:

SICET, nella persona di Ugo Vizzini;
SUNIA, nella persona di Albertario Mainella;
UNIAT, nella persona di Francesco Biancucci.

Premessa

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo Territoriale 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'articolo 11 della Legge 431/98.

Le associazioni firmatarie confermano 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 il Comune di Viterbo non ha proceduto all'individuazione delle microzone censuarie previste dal comma 2 art. 1 D.M. 22/03/99;
- che, comunque, in attuazione dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98 e dell'art. 1 D.M. 30.12.02 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, che sostituisce il precedente del 04.10.1999, decorre dalla data di deposito presso il Comune di Viterbo e potrà formare oggetto di revisione qualora:

- a. Sia modificata la Legge sulle locazioni ad uso abitativo o sia aggiornata la relativa Convenzione Nazionale prevista nel D.M. 30.12.02;
- b. Il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- c. siano modificate le normative fiscali previste all'articolo 8 della Legge 431/98;
- d. 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. 30.12.02)**

1. L'ambito d'applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Viterbo. Le associazioni dei proprietari e degli inquilini, acquisite le informazioni necessarie alla delimitazione delle zone omogenee, confermano la precedente suddivisione del territorio di Viterbo in 6 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 possono avere le seguenti variazioni:
 - 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%.

2) – CONTRATTI PER USI TRANSITORI **(art. 5, comma 1, della legge 09.12.1998 n. 431 e D.M. 30.12.02 art. 2)**

Le Associazioni firmatarie individuano i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione (allegati A e B dell'accordo territoriale) e 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 d'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, espressamente indicata nel contratto e debitamente documentata.

Per la stipulazione dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la transitorietà di una delle su indicate esigenze, in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Il conduttore che ha intenzione di stipulare un contratto transitorio deve provare il motivo di transitorietà con apposita documentazione a richiesta. La parte che manifesta l'intenzione transitoria deve dichiarare, sul contratto, il motivo della stessa. 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. I canoni di locazione applicabili ai contratti transitori sono determinati utilizzando i criteri individuati nel presente accordo territoriale.

3) - CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI (Art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Ai sensi dell'art.3 del D.M. 30.12.2002 è possibile stipulare i contratti di locazione per studenti universitari fuori sede. Si dispone che tale tipologia contrattuale è utilizzabile dai soli studenti universitari iscritti a corsi di studio nel Comune di Viterbo, comune diverso da quello di residenza; tale condizione deve essere specificata nel contratto. A questo scopo possono essere allegate al tipo di contratto adottato (allegato H del presente accordo) le dichiarazioni dell'Istituto universitario attestanti l'iscrizione e la frequenza di corsi universitari.

La durata contrattuale va da un minimo di sei mesi ad un massimo di tre anni ed il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente, o da gruppi di studenti. I canoni di locazione applicabili ai contratti per studenti fuori sede sono determinati utilizzando i criteri individuati nel presente accordo territoriale.

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. In riferimento a quanto previsto dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002, per le proprietà di cui all'articolo 1 commi 5 e 6 (Grandi Proprietà), si procederà mediante Accordi integrativi stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nel medesimo articolo 1.

- c. I contratti di locazione possono essere stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto richiamati ed allegati all'accordo territoriale, depositati presso il Comune di Viterbo unitamente all'accordo sottoscritto.
- d. Al presente accordo non viene allegata la planimetria del territorio in quanto resta valida la precedente già depositata con l'accordo del 4.10.1999.

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 per commissione di conciliazione stragiudiziale.
- Allegato F: Tipo di contratto agevolato.
- Allegato G: Tipo di contratto transitorio.
- Allegato H: Tipo di contratto transitorio per studenti universitari.

Letto confermato e sottoscritto dalle organizzazioni stipulanti