

85/69/167/26/A1  
CITTA' DI COSSATO  
16 LUG. 2010  
Protocollo N° 20802  
Cil. 04 Cl. 014 Fasc. ....

Al Sindaco  
del Comune di Cossato

**I sottoscritti**

. Carlo BOCCACINO rappresentate di **CONFEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA (CONFEDILIZIA)**,

Massimo NARDI rappresentate di **ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI DI IMMOBILI (ASPP)**,

Franco VERCELLINO rappresentate di **SINDACATO UNITARI INQUILINI ASSEGNATARI (SUNIA)**,

Depositano agli atti di questo Comune l'accordo territoriale sottoscritto in data odierna.

Cossato 16/07/2010

## ACCORDO TERRITORIALE

previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ed in attuazione degli artt. 1, 2, 3 del decreto del 05.03.1999 del Ministro dei Lavori pubblici, relativo all'intero territorio del

## COMUNE DI COSSATO

Tra le seguenti Organizzazioni

**CONFEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA (CONFEDILIZIA)**,  
rappresentata dall'avv. Carlo BOCCACINO,

**ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI DI IMMOBILI (ASPPI)**, rappresentata dal  
dr. Massimo NARDI

e

**SINDACATO UNITARI INQUILINI ASSEGNATARI (SUNIA)**, rappresentata dal Rag. Franco  
VERCELLINO,

si conviene e si stipula quanto segue

### PREMESSE

1. Il presente Accordo territoriale è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, 1. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.
2. Le Organizzazioni stipulanti ritengono che sia stata determinante ai fini della conclusione del presente accordo la disponibilità dichiarata dal Comune di Cossato di ridurre l'I.c.i. al quattro per mille per i proprietari che concederanno in locazione propri immobili con contratti stipulati ai sensi del presente Accordo.
3. Il presente Accordo territoriale può comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, a richiesta di una qualsiasi delle parti, in modo totale o parziale, in seguito ad intervenute variazioni:
  - ◊ delle normative (anche fiscali) di riferimento;
  - ◊ della misura dell'I.c.i. così come risulta dall'impegno del Comune di Cossato di cui al precedente punto 2;
  - ◊ delle condizioni del mercato locale degli affitti;
  - ◊ nell'elenco dei Comuni per i quali si applicano le agevolazioni Irpef ed imposta di Registro, interessanti il Comune di Cossato;
  - ◊ conseguenti alla futura definizione delle microzone censuarie.
4. Le Organizzazioni firmatarie del presente provvederanno al deposito, presso il comune interessato, del presente accordo territoriale con i sottodescritti allegati, costituenti parte integrante dell'Accordo.
5. Le presenti premesse formano parte integrante dell'Accordo.

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. Below the signature, there is a faint, rectangular stamp or seal, which is mostly illegible but appears to contain some text and a date.

## I. CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 5.3.99)

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE.** Le Organizzazioni stipulanti, preso atto che non si è ancora provveduto da parte della pubblica amministrazione, ad individuare le microzone censuarie previste dal D.P.R. 23.3.1998, n. 138, convengono di individuare sul territorio comunale una unica zona comprendente l'intero territorio comunale.

**CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE FASCE DI VALORI.** Ai fini della determinazione dei valori minimi e massimi, oltre alla suddivisione del territorio comunale in zone, le Organizzazioni stipulanti convengono di determinarne gli importi sulla base della presenza in ogni singolo immobile oggetto di locazione di determinate caratteristiche, da individuarsi all'atto della stipula del contratto dalle parti private. Tali elementi sono i seguenti:

*Elenco A:*

1. presenza di servizi igienici completi interni all'alloggio;
2. presenza di impianto di riscaldamento;
3. presenza di impianto elettrico a norma di legge;

*Elenco B:*

1. presenza di cantina o ripostiglio o soffitta o sottotetto accessibile;
2. presenza di cortile e/o area verde comune;
3. presenza nell'edificio di ascensore qualora l'alloggio sia posto oltre il secondo piano (terzo fuori terra);
4. allacciamento alla rete del gas;
5. dotazione degli infissi esterni di doppi vetri;
6. dotazione di posto auto scoperto;
7. dotazione di autorimessa singola o posto auto coperto;
8. dotazione di autorimessa doppia;
9. presenza di doppi igienici interni in alloggio di superficie convenzionale superiore a mq. 90;
10. presenza di impianto di riscaldamento autonomo.

Le dotazioni dell'elenco A sono considerate delle Organizzazioni stipulanti essenziali per garantire l'esigenza abitativa dell'alloggio, per cui la mancanza anche di uno solo dei tre elementi comporta la qualificazione di degrado all'alloggio ed i valori dei canoni saranno determinati in relazione alla fascia più bassa (*fascia 4 degrado*) di determinazione, indipendentemente dalla presenza di dotazioni dell'elenco B.

Qualora invece l'alloggio presenti tutte le dotazioni dell'elenco A, saranno prese in considerazione delle parti private le dotazioni di tipo dell'elenco B, con le seguenti avvertenze:



- ◇ volendosi con la condizione di cui al punto 3 dell'elenco B garantire di accesso ad ogni abitazione a persone anziane o disabili, la condizione sarà considerata presente se l'alloggio è posto ad un piano inferiore al quarto fuori terra;
- ◇ la condizione posta al punto 8, se esistente, si cumula con quella al punto 7, così che all'autorimessa doppia venga data una valenza doppia rispetto a quella singola
- ◇ nella verifica dell'esistenza della condizione di cui al punto 9, questa sarà considerata esistente sempre se l'alloggio è di dimensione inferiore a quella prevista; la superficie è calcolata con gli stessi criteri infra definiti per quella convenzionale, ma si terrà conto soltanto della superficie effettivamente destinata ad abitazione e con esclusione, dunque, di terrazzi, balconi, cantine, solai, autorimesse, aree esterne ed ogni altro accessorio estero all'alloggio.

In relazione al numero di elementi del gruppo B presenti nell'alloggio, vengono definiti le seguenti fasce di valori dei canoni:

- fascia 1 alta* se risultano verificate oltre 6 caratteristiche;
- fascia 2 media* se sono verificate non meno di 4 e fino a 6 caratteristiche;
- fascia 3 bassa* se sono verificate fino a 3 delle caratteristiche descritte.

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE.** I valori minimo e massimo del canone di locazione di ogni alloggio sarà determinato dalla seguente tabella, indicati in prezzo al mq per mese:

<b><i>fascia 1 alta</i></b>	<b>3,10 – 4,90</b>
<b><i>fascia 2 media</i></b>	<b>2,40 – 4,20</b>
<b><i>fascia 3 bassa</i></b>	<b>2,30 – 3,40</b>
<b><i>fascia 4 degrado</i></b>	<b>1,20 – 2,20</b>

Tutti gli importi della tabella saranno annualmente adeguati nella misura del 75% della variazione dell'indice dell'aumento del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati, comunicato dall'I.S.T.A.T. per l'anno precedente. Il primo adeguamento decorrerà dall'anno successivo a quello della stipula del presente accordo.

**DETERMINAZIONE DEL CANONE ALL'INTERNO DELLE FASCE.** La determinazione del canone effettivo di ciascun alloggio della rispettiva fascia di oscillazione, individuata come sopra, è lasciata alla libera contrattazione delle parti private, le quali potranno prendere in considerazione fattori oggettivi quali la vetustà dell'immobile, lo stato manutentivo dell'alloggio e del fabbricato, la presenza di servizi, ecc., nonché elementi di carattere soggettivo, quali la veduta, la vicinanza a verde pubblica, la comodità ai mezzi di trasporto, la vicinanza al posto di lavoro, ecc.

**DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE.** La superficie dell'immobile per la definizione del canone contrattuale sarà determinata come segue:

- ◇ la superficie dell'alloggio viene considerata al 100%; se la superficie dell'alloggio è inferiore a 60 mq., la stessa sarà aumentata del 10%, sino alla superficie massima di 60 mq.;
- ◇ balconi, terrazze, cantine, soffitte al 25%;



- ◊ l'autorimessa o il posto auto coperto al 50%;
- ◊ il posto auto scoperto al 20%;
- ◊ cortili, giardini, orti in uso esclusivo al 15%.

La superfici dei locali chiusi si considerano al netto dei muri perimetrali.

**ADEGUAMENTO DEL CANONE DEL CORSO DEL CONTRATTO.** Il canone di locazione sarà annualmente adeguato nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai pubblicato dall'Istat.

L'adeguamento sarà riferito al periodo annuale scadente nel mese precedente a quello di adeguamento e potrà essere previsto senza necessità di preventiva richiesta da parte del locatore.

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE.** Gli interventi operati da locatore sull'immobile locato, conferiscono allo stesso il diritto di operare un aumento annuo del canone pari all'interesse al tasso legale sulla somma spesa per tale intervento. L'aumento decorrerà dal termine dei lavori.

Sono escluse le opere eseguite per necessità di mantenimento delle caratteristiche esistenti alla data della stipula del contratto e quelle da eseguirsi in forza di norme di legge.

Tale aumento non opererà nel caso in cui i lavori eseguiti siano tali da modificare la superficie e/o la composizione dell'immobile locato, così che il canone di locazione possa subire ed effettivamente subisca un aumento. Qualora il locatore rinunciasse a questo aumento, avrà il diritto comunque a richiedere quello di cui al capoverso precedente.

Per definire il concetto di intervento di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione, le Organizzazioni stipulanti fanno riferimento al punto 3.4 della circolare del Ministero delle Finanze 57/E del 24 febbraio 1998 (Categorie di intervento edilizio).

**ONERI ACCESSORI.** Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (Allegato A).

**ALLOGGI AMMOBILIATI.** Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori minimi e massimi dei canoni di cui alla tabella di cui sopra, sono aumentati sino al 35%.

**CONTRATTO TIPO.** Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo" allegato al presente Accordo (Allegato B).

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenzioso, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni stipulanti s'impegnano a promuovere verso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione e hanno deciso di prevedere nel contratto tipo la seguente clausola:

"Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata da, quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, - e, quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazioni in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione, composta nei modi sopra indicati, la quale