

**ACCORDO PER IL TERRITORIO
DEL COMUNE DI BELLUNO**
**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:

APE - Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Belluno CONFEDILIZIA in persona del Presidente pro-tempore Diego Triches,
A.P.P.C. - Associazione Piccoli Proprietari Case nella persona del Delegato signora Marilisa Michieletto,
S.U.N.I.A. in persona del Delegato Provinciale signor Mario Basichetto,
S.I.C.E.T. in persona del Delegato Provinciale signor dr. Mario Barone,
U.N.I.A.T. in persona del Delegato Provinciale signor dr. Renzo Bristot,

si conviene e stipula quanto segue:

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

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Belluno.

Il territorio del Comune di Belluno, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30.12.2002, viene suddiviso in cinque aree omogenee, come da allegato A, ove non sono evidenziate altresì aree di particolare pregio e/o di particolare degrado: Centro Storico, Semiperiferia, Periferia, Zona Agricola e Zona del Nevegal corrispondenti a tutto il territorio soggetto all'amministrazione del Comune di Belluno.

Per le aree omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B. All'interno di ogni area avendo già fissato il canone massimo e minimo a metro quadrato/anno vengono determinate tre subfasce come da allegato B1, definite in relazione alla data di effettuazione degli interventi di ristrutturazione o completo restauro o manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare locata. Nella subfascia 1 rientreranno gli immobili che sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione o completo restauro o manutenzione straordinaria dal 1980 in poi riguardanti l'intera unità immobiliare locata, nella subfascia 2 rientreranno gli immobili che sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione o completo restauro o manutenzione straordinaria dal 1960 al 1979 riguardanti l'intera unità immobiliare locata, nella subfascia 3 rientreranno gli immobili che non sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione o completo restauro o manutenzione straordinaria riguardanti l'intera unità immobiliare locata nei periodi anzidetti.

I valori minimi e massimi delle fasce e delle subfasce di oscillazione di ciascuna area (allegato B e allegato B1) dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di cui all'allegato B e delle subfasce di cui all'allegato B1 e sarà aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 5 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.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B e le subfasce di cui all'allegato B1 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

CONTRATTI TRANSITORI **(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 Belluno.

Ai fini dell'art 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce e le subfasce di oscillazione del Comune di Belluno (allegato B e allegato B1); il canone così ottenuto ("canone base") sarà incrementato ulteriormente del 20 per cento considerata l'importanza strategica del Comune di Belluno con particolare riferimento alla vocazione turistica del territorio. Inoltre se trattasi di alloggi compiutamente arredati il "canone base" verrà ulteriormente aumentato fino al 30 per cento.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari

1. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
 - ° trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - ° matrimonio dei figli;
 - ° rientro dall'estero;
 - ° destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio, intese anche come esigenza di frequenza di corsi di approfondimento, specializzazione o altro;
 - ° destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
2. qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

1. Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
 - ° contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
 - ° previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - ° trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
 - ° necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
 - ° acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
 - ° ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
 - ° campagna elettorale;
2. qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle

suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3, D.M. 31.12.2002)

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Belluno.

Il canone dei contratti individuati in epigrafe per le aree del Comune di Belluno indicate nell'allegato A, sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce e le subfasce di oscillazione del comune di Belluno (allegato B e allegato B1); il canone così ottenuto ("canone base") sarà incrementato del 30 per cento e, se trattasi di alloggi compiutamente arredati, il "canone base" verrà ulteriormente aumentato fino al 30 per cento.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ALLEGATO B

COMUNE DI BELLUNO

FASCE DI OSCILLAZIONE

ZONA	canone massimo annuo per mq. di superficie convenzionale	canone minimo annuo per mq. di superficie convenzionale
<i>Zona Centro Storico</i>	da € 100,43	a € 50,21
<i>Zona Semiperiferia</i>	da € 61,47	a € 28,45
<i>Zona Periferia</i>	da € 54,64	a € 25,61
<i>Zona Agricola</i>	da € 47,81	a € 22,77
<i>Zona Nevegal</i>	da € 61,47	a € 28,45

ALLEGATO B1

COMUNE DI BELLUNO

SUBFASCE DI OSCILLAZIONE

ZONA	canone massimo annuo per mq. di superficie convenzionale	canone minimo annuo per mq. di superficie convenzionale
Zona Centro Storico		
<i>Subfascia 1</i>	da € 100,43	a € 83,71
<i>Subfascia 2</i>	da € 83,71	a € 66,99
<i>Subfascia 3</i>	da € 66,99	a € 50,21
Zona Semiperiferia		
<i>Subfascia 1</i>	da € 61,47	a € 51,22
<i>Subfascia 2</i>	da € 51,22	a € 39,84
<i>Subfascia 3</i>	da € 39,84	a € 28,45
Zona Periferia		
<i>Subfascia 1</i>	da € 54,64	a € 48,38
<i>Subfascia 2</i>	da € 48,38	a € 39,84
<i>Subfascia 3</i>	da € 39,84	a € 25,61
Zona Agricola		

<i>Subfascia 1</i>	da € 47,81	a € 42,68
<i>Subfascia 2</i>	da € 42,68	a € 34,15
<i>Subfascia 3</i>	da € 34,15	a € 22,77
Zona Nevegal		
<i>Subfascia 1</i>	da € 61,47	a € 51,22
<i>Subfascia 2</i>	da € 51,22	a € 39,84
<i>Subfascia 3</i>	da € 39,84	a € 28,45

Subfascia 1	Vi ricadono gli alloggi che sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione o completo restauro o manutenzione straordinaria dal 1980 in poi riguardanti tutta l'unità immobiliare locata;
Subfascia 2	Vi ricadono gli alloggi che sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione o completo restauro o manutenzione straordinaria dal 1960 al 1979 riguardanti tutta l'unità immobiliare locata;
Subfascia 3	Vi ricadono gli alloggi che non sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione, completo restauro o manutenzione straordinaria riguardanti tutta l'unità immobiliare locata nei periodi anzidetti.

Il presente Accordo si compone di n° 8 pagine e verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Belluno a cura dell'APE - Associazione della Proprietà Edilizia di Belluno - CONFEDILIZIA, mediante consegna o invio tramite raccomandata a.r.

APE - Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Belluno – CONFEDILIZIA in persona del Presidente pro-tempore Diego Triches,

A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case nella persona del delegato signora Marilisa Michieletto,

S.U.N.I.A. in persona del Delegato provinciale signor Mario Basichetto,

S.I.C.E.T. in persona del Delegato provinciale signor dr. Mario Barone,

U.N.I.A.T. in persona del Delegato provinciale signor dr. Renzo Bristot,
Belluno, 14 marzo 2003