ACCORDO TERRITORIALE
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
DEL 5 MARZO 1999

tra

Le Associazioni Provinciali della Proprietà Edilizia di Foggia:

A.P.P.E. - CONFEDILIZIA, in persona del Segretario/Consigliere sig.Nazzareno Delbino;

CONFAPPI in persona del Presidente pro tempore ing. Domenico Gramazio;

A.P.P.C. in persona del vicepresidente pro tempore rag. Giuseppe Mercaldi;

A.S.P.P.I.in persona del Presidente pro tempore Avv. Mattia Di Gennaro;

e

Le Associazioni Provinciali degli inquilini di Foggia:

SUNIA in persona del Segretario Provinciale sig. Angelo De Palma;

SICET in persona del Segretario Provinciale sig. Felice Cappa;

UNIAT in persona del Coordinatore Provinciale sig. Angelo Vigilante;

oooooo

per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo nel territorio amministrativo del **Comune di ORTA NOVA,** secondo il cosiddetto "CANALE AGEVOLATO", nonchè per la stipula di contratti ad uso abitativo di natura transitoria e per le esigenze abitative degli studenti universitari.

PREMESSO

- che la piena realizzazione degli obbiettivi della nuova Legge sulle locazioni abitative costituisce interesse primario e comune delle categorie dei proprietari e degli inquilini;
- che tali obbiettivi verranno raggiunti soltanto ove sia possibile una equilibrata affermazione dei due diversi regimi previsti dalla Legge 431/98;
- che non essendo prevista per il Comune di Orta Nova un'aliquota ICI differenziata, l'unica agevolazione ad oggi possibile è quella relativa all'IRPEF ed all'Imposta di Registro;

le parti come sopra costituite hanno convenuto e stipulato quanto segue:

°°°°°°

CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2 comma 3 L. 431/98 e art. 1 d. m. 5/3/99)

1) Acquisite le più opportune informazioni, il territorio del Comune di ORTA NOVA viene suddiviso in n. 2 zone:

1 - Centro abitato;

2 - agricola e frazioni.

2) Per ognuna delle suddette 2 zone vengono definite n. 3 fasce di oscillazione denominate "A", "B", "C", alle quali sono attribuiti, rispettivamente, due valori di canone, uno massimo ed uno minimo, espressi in migliaia di lire al mese, per metro quadro di superficie convenzionale, con una tolleranza del 5% in più o in meno, come da tabella "ZONE E FASCE" allegata al presente accordo, alla lett. A).

3) L'inserimento nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà tenendo conto della presenza di elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile, qui di seguito specificati:

ELEMENTI ESSENZIALI

- Impianto di riscaldamento.
- Presenza di ascensore per appartamenti collocati oltre il II° piano.

ELEMENTI NON ESSENZIALI

- Piano intermedio o piano rialzato con giardino.
- Impianto di condizionamento.
- Doppio servizio.
- Posto auto o box.
- Doppia esposizione.
- Cortile comune.
- Cantina/soffitta.
- Doppi infissi.

4) La collocazione degli immobili nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà secondo i criteri sotto riportati:

- **fascia "A":** immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da quattro a otto elementi non essenziali;

- **fascia "B":** immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da uno a tre elementi non essenziali;

- **fascia "C":** immobili privi di almeno uno degli elementi essenziali;

5) All'interno dei valori minimo e massimo di ogni singola fascia di oscillazione, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive OO. SS., procederanno alla determinazione in concreto del canone di locazione, tenendo conto anche della vetustà, della tipologia dell'immobile, del suo stato manutentivo. dello stabile in cui esso è ubicato. I contratti individuali di locazione saranno stipulati secondo l'allegato tipo (All. 1) recante altresì, come con il presente accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione Istat.

6) Le Associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale precisano, con riferimento al punto 2 del presente, quanto segue: il valore di canone minimo è da intendersi meramente indicativo e pertanto non vincolante per la validità dei contratti stipulati a canone inferiore.

7) Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, la fascia di oscillazionedi cui all'allegato "ZONE E FASCE" subirà nei valori minimo e massimo un aumento fino al 2% per i contratti di durata di quattro anni, fino al 4% per i contratti di durata di 5 anni e fino al 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Quando l'immobile sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, le parti dopo aver determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente accordo, avranno facoltà di aumentarlo fino ad un massimo del 15%.

Le OO:SS. firmatarie del presente Accordo concordano che la superficie utile dei piani terra completamente ristrutturati e con riscaldamento autonomo può essere, se inferiore a mq. 40, maggiorata fino ad un massimo del 10%.

8) Per la ripartizione degli oneri accessori il locatore e il conduttore faranno riferimento alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo ed espressamente approvata dalle Organizzazioni stipulanti. Resta comunque inteso che, per tutto quanto non previsto, si farà riferimento agli articoli 9 e 10 della L. 392/78.

9) Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lettera a) L. 431/98, il canone di locazione di cui alle fasce di oscillazione riportate nella tabella "ZONE E FASCE", subirà un aumento nei valori minimi e massimi in vigore del 5%, da valere per tutta la durata contrattuale.

oooooo

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5 comma 1 L. 431/98 e art. 2 d. m. 5/3/99)

1) Il canone dei contratti individuali transitori ordinari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone del solo Comune di ORTA NOVA.

Quando l'immobile sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, le parti dopo aver determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente accordo, avranno facoltà di aumentarlo fino ad un massimo del 15%.

2) I contratti suddetti, per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella "ONERI ACCESSORI", potranno essere stipulati secondo l'allegato tipo (All. II) quando ricorra almeno una delle sotto elencate circostanze, che soddisfi, rispettivamente, le esigenze dei proprietari e dei conduttori:

PER I PROPRIETARI

A) Quando il proprietario ha esigenza di adibire, entro diciotto mesi, l'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

a) trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;

b) matrimonio dei figli;

c) rientro dall'estero;

d) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

e) destinazione dell'immobile ad abitazione propria, 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;

PER I CONDUTTORI

B) Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio **ERP** o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si renda - disponibile entro 18 mesi, dimostrabile con compromesso regolarmente registrato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi.

oooooo

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5 commi 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 d. m. 5/3/99)

1) Il canone di locazione dei contratti transitori per gli studenti universitari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, come da tabella "ZONE E FASCE" allegata al presente Accordo, limitatamente al Comune di ORTA NOVA, in quanto confinante con il Comune di Foggia sede dellUniversità.

2) Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lettera **a)** L. 431/98, il canone di locazione di cui alle fasce di oscillazione riportate nella tabella "ZONE E FASCE" subirà un aumento nei valori minimi e massimi in ragione del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale.

3) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo (All. III) recante, altresì, come con il presente Accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione Istat.

4) La ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore avverrà in base alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo ed espressamente approvata dalle organizzazioni stipulanti. Quando l'immobile sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, le parti, dopo avere determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente Accordo, avranno facoltà di aumentarlo, in ogni caso, fino ad un massimo del 15%.

oooooo

- Le Organizzazioni stipulanti hanno convenuto l'inserimento in ogni singolo contratto, delle seguenti clausole:

1) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonchè in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione stragiudiziale di conciliazione e di congruità quanto a due componenti, scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto ad un terzo componente, 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 variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quelle in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi suindicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga, o fino a nuova variazione.

2) Le parti contrattuali e le OO. SS. che hanno prestato la loro assistenza durante la stipula del contratto si danno atto, reciprocamente, che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto:

A) della **zona** in cui è ubicato l'immobile; _____;

B) della **fascia di oscillazione** del canone; _____;

C) dei seguenti **elementi essenziali**:_____

_____

_____;

D) dei seguenti **elementi non essenziali**:_____

_____

_____;

E) della **superficie convenzionale** dell'immobile che risulta essere di mq. _____;

oooooo

- Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorchè il Comune di ORTA NOVA deliberi aliquote ICI specifiche per locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

oooooo

Il presente Accordo viene depositato presso la Segreteria generale del Comune di ORTA NOVA, mediante consegna diretta in data odierna.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO in ORTA NOVA il giorno **21/03/2000** dalle Organizzazioni stipulanti.

A.P.P.E. CONFEDILIZIA **CONFAPPI** **A.P.P.C.** **A.S.P.P.I.**

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
DELLA PROVINCIA DI FOGGIA
Corso Manfredi, 218 - MANFREDONIA (Fg)

SUNIA **SICET** **UNIAT**

Allegato A

DETERMINAZIONE CANONI PER IL COMUNE DI ORTA NOVA

Premesso che il territorio comunale è stato suddiviso in 2 zone così come denominate:

ZONA 1 = CENTRO ABITATO

ZONA 2 = AGRICOLA E FRAZIONI

I canoni a mq./mese sono quelli riportati nella tabella che segue:

ZONE	FASCIA "A"	FASCIA "B"	FASCIA "C"
ZONA 1	3.800 - max - 1,86 2.800 - min -	3.200 - max - 1,65 2.200 - min -	2.600 - max - 1,34 1.600 - min -
ZONA 2	2.000 - max - 1.400 - min -	1.700 - max - 1.200 - min -	1.400 - max - 1.000 -min -