

PROTOCOLLO DI INTESA PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

(ex-art. 2 commi 3-4-5 art. 4 e art. 5 legge 431/98)

COMUNE DI COLLESALVETTI

Collesalveti 22/07/1999

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2 comma 3 della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area del comprensorio del Comune di Collesalveti e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi.

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 L. 431/98;

Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;

Rincodurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso ed irregolare.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affincare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire i seguenti strumenti tecnici a sostegno della contrattazione.

Osservatorio territoriale

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

Mercato e costo delle locazioni, anche in confronto alle altre città;

Tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;

Tendenze alle tipologie costruttive;

Evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;

Raccolta degli usi locali in materia di locazioni;

Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilancio;

Processi di vendita e dismissione del patrimonio.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite successivamente con appositi accordi entro il termine di 120 gg. dal deposito in Comune del presente accordo.

Commissione per la classificazione degli immobili e l'individuazione delle zone omogenee ai sensi della L. 431/98.

Detta Commissione, composta da un rappresentante di ciascuna delle organizzazioni firmatarie del presente accordo e da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale, dovrà verificare la congruità della classificazione degli immobili e del relativo valore locativo più adeguato alla realtà urbanistica ed edilizia della realtà comunale. La stessa si riunirà almeno una volta l'anno per verificare se l'accordo abbia conseguito gli obiettivi prefissati.

Commissione per la formazione

Tale organismo composta dai sindacati della proprietà e degli inquilini, firmatari del presente accordo, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei contratti di locazione.

Agenzia per la Locazione

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

Parte prima — Norme Generali

Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2 comma 3 e art. 5 Legge 431 del 9 dicembre 1998 e dall'art. 1, art. 2 e art. 3 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999.

Art. 2 — Durata

L'Accordo, stante l'esigenza di sperimentare i meccanismi contrattuali ha carattere transitorio ed ha validità di 18 mesi a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso i Comuni. Alla scadenza sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche e integrazioni.

Parte seconda — DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 3 — Canone

Il canone di Locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

Ubicazione sul territorio;

Classificazione per caratteristiche;

Superficie;

Dotazione di mobilio;

Durata del contratto.

Art. 4 — Zonizzazione

In assenza dell'individuazione delle microzone censuarie di cui all'art. 1 Decreto del Minsitero dei LLPP 5/3/99, la zonizzazione di riferimento è stata individuata dalla Commissione appositamente costituita che ha stabilito la creazione di n 4 zone omogenee.

Art. 5 — Fasce di oscillazione

Il canone di locazione è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendi un valore minimo ed un massimo a mq.

	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Zona 1	9787	7340	8514	6386	7407	5569
Zona 2	9057	6793	7880	5910	6855	4725
Zona 3	7331	5498	6378	4783	5548	3825
Zona 4	6000	4500	5220	3915	4541	3000

Per i rinnovi contrattuali disci

	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Zona 1	8808	6606	7662	5747	6666	5012
Zona 2	8151	6113	7092	5319	6169	4252
Zona 3	6597	4948	5740	4304	4993	3442
Zona 4	5400	4050	4698	3524	4087	2700

Art. 6 — Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

l'intera superficie utile dell'unità immobiliare;

lo 0,50 della superficie utile delle autorimesse singole;

lo 0,30 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;

lo 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

lo 0,10 della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Art. 7 — Classificazione degli immobili

Gli elementi da considerare, per individuare il canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5, sono i seguenti:

tipologia dell'alloggio;

stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;

pertinenze dell'alloggio;

presenza di spazi comuni;

dotazione dei servizi tecnici.

Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate, di Tipo A, B, C.

UNITA' IMMOBILIARI DI TIPO A

E' classificato di TIPO A l'immobile che, oltre alle caratteristiche stabilite per quello di TIPO B, presenta le seguenti caratteristiche:

1. risanamento complessivo o ristrutturazione, accertabili, dell'unità immobiliare effettuati negli ultimi 10 anni, ai sensi dell'art. 31, lett. C) e D), Legge 457/78;
2. immobile edificato negli ultimi 10 anni, ad esclusione di quelli di edilizia convenzionata e sovvenzionata;
3. dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi;
4. dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardino, cortile ecc.) superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze, e comunque con superficie non inferiore ai 20 mq.;
5. dotazione di spazi per uso parcheggio con esclusiva disponibilità;
6. veduta dall'unità immobiliare di bellezze artistiche o paesaggistiche.

Per la classificazione di Alloggio di TIPO A basta il possesso di una sola delle caratteristiche di cui ai numeri 1) e 2) e almeno 2 caratteristiche tra le altre sopra indicate.

Unità immobiliari di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato di:

impianto di riscaldamento funzionante e a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;

servizio igienico all'interno dell'abitazione, con lavandino, vasca o doccia, wc e bidet, fornito di finestrino o areazione forzata;

impianto idrico idoneo e efficiente;

impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;

ascensore (solo per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 3 piani fuori terra);

ambienti a norma secondo le leggi e i regolamenti vigenti;

infissi efficienti.

Unità immobiliari di TIPO C

E' considerato di TIPO C l'alloggio che non presenta almeno 3 delle caratteristiche indicate per quelle di TIPO B; è comunque indispensabile la presenza del servizio igienico indicato al punto 2 e del punto 4. Nel caso in cui il servizio igienico sia sito all'estero della abitazione, si applica il canone minimo della tabella C di cui all'art. 5.

Art. 8 — Maggiorazione per particolari categorie di immobili

Gli importi della Tabella di cui all'art. 5 sono incrementanti fino ad un massimo del 15% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 45 metri quadri.

In caso di unità immobiliari arredate, il canone è incrementato fino ad un massimo del 15% da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo.

Art. 9 — Maggiorazione per durata del contratto superiore al minimo

Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3, della L. 431/98. In tal caso il canone concordato è incrementato del 3%.

Il canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT.

Art. 11 — Manutenzione straordinaria: partecipazione agli oneri

A partire dal quarto anno di occupazione dell'immobile da parte dell'inquilino, ove la parte locatrice sostenga una spesa di straordinaria manutenzione, potrà o meno richiedere alla parte conduttrice, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, un aumento del canone annuo pari all'interesse legale sulle somme impiegate.

Art. 12 — Contratto Tipo

Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Contratto Tipo di cui agli allegati A, B, C, che formeranno oggetto di contrattazione tra le associazioni firmatarie e parte integrante del presente accordo.

Agli stessi si applicano altresì le norme in materia di locazione del codice Civile, nonché le norme della Legge 392/78 non espressamente abrogate.

Art. 13 — Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale

Ognuna delle parti contraenti potrà attivare una procedura di verifica della congruità e conformità del contratto all'accordo locale, valendosi della Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale, solo nel caso in cui il contratto ed il conseguente canone di locazione non siano stati concordati con l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali in fase di stipula, e comunque solo se sia risultato vano il tentativo di componimento fatto con l'assistenza dei rappresentanti delle associazioni sindacali della Proprietà o dell'inquilinato, a cui hanno dato la propria adesione le parti contraenti anche se successivamente alla stipula privatistica del contratto. In caso di variazione in più o in meno all'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire questa commissione la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale proroga biennale, o fino a nuova variazione. Nei casi in cui sopra, la medesima verifica potrà essere richiesta, ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalla legge, anche dall'Amministrazione Comunale.

La Commissione conciliativa di Congruità stragiudiziale sarà composta da un rappresentante di ogni sindacato della proprietà e degli inquilini, firmatari del presente accordo. Potrà essere ammesso, se nominato, un delegato dall'amministrazione comunale di Collesalveti.

Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulati in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di un'assistenza sindacale congiunta.

Art. 14 - Contratti transitori ordinari

Durata da 1 mese a 18 mese.

Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare:

Esigenze dei proprietari:

Qualunque esigenza del locatore e dei suoi parenti sino al 2° grado collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto (Matrimonio, Pensionamento, trasferimento per lavoro o aggiornamento professionale e simili).

Esigenze degli inquilini:

Qualunque esigenza del conduttore e dei componenti del suo nucleo familiare collegata ad avvenimenti certi e documentabili da indicare sul contratto, come Matrimonio, Pensionamento, Mobilità o trasferta per lavoro, corsi professionali o di specializzazione.

Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.

Assegnazione di alloggio ERP, acquisto di alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare sul contratto.

Necessità di vicinanza a parenti fino al 4° grado, bisognosi di assistenza e/o cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto.

Missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il Contratto B allegato.

Art. 15- Contratti per studenti universitari

I contratti di locazione per studenti universitari potranno avere la durata da un minimo di 6 mesi ad un massimo di tre anni.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo lo schema di contratto C allegato.

Per la determinazione del canone si farà riferimento alla tabella dell'art. 5.

ASPPI Grassi Sirio

CONFAPPI Montanini Luca

CONFEDILIZIA Landi Andrea

UPPI Ciacchi Bruno

ANIA Murace Salvatore

SICET Marsili Carlo

SUNIA Braccini Giancarlo

UNIAT Vivaldi Roberto