

Accordo per il territorio del Comune di Rapallo



CITTA' DI RAPALLO
A.O.O. - c_h183

Prot. in ARRIVO del 12/03/2015
N. 0011432

CAPO -I- CONTRATTI AGEVOLATI

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

PREMESSO

che le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori avevano definito e depositato in data 20 gennaio 2000 l'accordo per il territorio del comune di Rapallo, in ottemperanza a quanto previsto dalle seguenti fonti normative:

1) legge 9 dicembre 1998, n. 431; 2) decreto 5 marzo 1999 dei Ministri dei lavori pubblici e delle finanze.

Le organizzazioni della proprietà edilizia:

A.P.E. - CONFEDILIZIA della provincia di Genova, delegazione di Chiavari, con sede in Chiavari Piazza N.S. dell'Orto, 29/4.

A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case con sede in Rapallo Via Cavour, 20-2.

A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova Viale Sauli 39/1.

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Chiavari Via Ravaschieri, 19.

e le organizzazioni dei conduttori :

An.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia con sede in Genova Via Dante, 2/157, aderente C.O.N.I.A.

S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio con sede in Chiavari P.zza Roma, 36.

S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in Chiavari C.so Garibaldi, 49.

U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Chiavari P.zza Roma, 50/2.

CONVENGONO

- di aggiornare il suddetto accordo limitatamente alle parti non più valide per l'avvenuto mutamento, a seguito del tempo trascorso, del mercato delle locazioni immobiliari, ed anche al fine di correggere eventuali anomalie riscontrate nell'applicazione pratica dell'accordo;

- che tali aggiornamenti o modifiche consistono:

1) DI INDIVIDUARE in sostituzione di quanto già previsto nell'accordo, n. 5 zone, aventi le caratteristiche di cui all'art. 1, comma, 1 del D.M. 30.12.2002 per quanto riguarda le dotazioni infrastrutturali, i tipi edilizi ed i conseguenti valori di mercato, come richiesto dal decreto interministeriale 30.12.2002, evidenziando le zone di particolare pregio e quelle di particolare degrado; il tutto come da TABELLA 1 che si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale.

2) DI DETERMINARE in sostituzione di quanto già previsto nell'accordo, per ognuna delle suddette zone i valori minimi e massimi del canone (fascia di oscillazione) esprimendoli in euro per ogni metro quadrato utile, stante l'assenza di diversi e più criteri negli usi locali su piazza, come da TABELLA 2 che si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale.

3) di definire convenzionalmente il concetto di "metro quadrato utile" così come definito nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" allegate al D.P. R. 138 del 23.03.1998 (G.U. 108 12.05.1998). Nel calcolo della superficie utile effettiva è ammesso uno scarto di tolleranza del 5% (cinque per cento) per eccesso o per difetto, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone, come da TABELLA 3 che si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale.

4) di aggiornare l'accordo con le modifiche delle percentuali di incremento e di riduzione delle superfici utili che vengono così quantificate:

- per gli alloggi la cui superficie utile risulti inferiore a mq. 45, detta superficie si intenderà incrementata del 30% fino al limite massimo di mq. 54,
- per gli immobili la cui superficie utile risulti compresa tra mq. 45 e mq. 60, detta superficie si intenderà incrementata del 20 % fino al limite massimo di mq. 67,
- per gli immobili la cui superficie utile risulti compresa tra mq. 61 e mq. 70, detta superficie si intenderà incrementata del 10% fino al limite massimo di mq. 70.
- per alloggi la cui superficie utile risulti superiore a mq. 100, la superficie eccedente i mq. 100 si intenderà ridotta del 30%.

5) DI INDIVIDUARE, all'interno di ciascuna delle fasce di oscillazione tre sottofasce di una delle quali si andrà a collocare l'immobile oggetto del contratto sulla base del numero degli elementi presenti nell'immobile e del numero di quelli caratterizzanti la sottofascia corrispondente.

La sottofascia inferiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore minimo.

La sottofascia superiore coprirà il 25% del valore dell'intera fascia di oscillazione a partire dal suo valore massimo.

La sottofascia intermedia coprirà il restante 50% del valore dell'intera fascia di oscillazione e si collocherà tra la sottofascia inferiore e quella superiore.

Ai fini di una corretta individuazione del canone di locazione, troveranno collocazione:

- a) nella sottofascia inferiore le unità immobiliari abitative aventi non più di due degli elementi caratteristici della TABELLA 4 che si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale.
- b) Nella sottofascia intermedia le unità immobiliari abitative aventi da tre a sette degli elementi caratteristici della tabella che segue, di cui almeno due devono essere quelli indicati ai punti 1,2,e 4 della tabella stessa.
- c) Nella sottofascia superiore le unità immobiliari abitative aventi almeno otto delle caratteristiche della tabella medesima.

Quando l'alloggio sia interamente arredato, il valore del canone a mq. Annuo risultante dalla collocazione di una delle tre sottofasce potrà essere aumentato fino ad un massimo del 12%.

Per sufficientemente arredato si intende l'alloggio fornito in tutti i vani di mobilio efficiente, funzionante ed in particolare:

- la cucina deve essere dotata di adeguati mobili contenitori, tavolo, sedie e stoviglie, frigorifero, fornelli e lavatrice;
- le camere devono essere fornite da armadio e letti completi di materassi;
- tutti gli ambienti devono essere dotati di adeguati apparecchi di illuminazione.

Sulla base della presenza nell'immobile degli elementi caratterizzanti ogni singola sottofascia le parti contraenti, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella sottofascia di competenza. Conseguentemente, le stesse parti contraenti concorderanno liberamente il relativo canone entro il limite massimo della sottofascia di competenza e minimo assoluto di fascia, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, comma 4 del d.m. 30 dicembre 2002.

6) di prevedere che le parti contrattuali private, possano stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge (in tre anni, ex art. 5 legge 431/98). A tal fine si reputa opportuno prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire la durata iniziale del contratto, oltreché di anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98) anche in anni 4, anni 5, anni 6. Ciò fermo restando che - in ogni caso - la proroga (eventuale) prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98 sarà sempre solo di due anni.

In tal caso i valori minimi e massimi (espressi in euro a metro quadrato) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione (tabella 2) potranno essere aumenti del 2% (due per cento) per ogni ulteriore durata del contratto eccedenti i tre anni, fino ad un massimo del 6% (sei per cento).

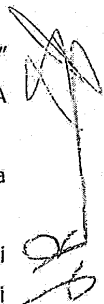
Per la durata superiore ad anni quattro non saranno dovuti gli interessi sul deposito cauzionale.

7) di prevedere, in materia di oneri accessori, l'applicazione della "tabella oneri accessori" allegato G al D.M. 30 12 2002, nonché di quanto previsto dal tipo di contratto allegato A allo stesso D.M.

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie, per quanto non contemplato nella tabella di cui sopra, si fa riferimento agli "usi di piazza" vigenti, della provincia di Genova.

8) di prevedere che ciascuna parte possa adire, in qualsiasi momento, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione di ogni contratto stipulato in base al presente accordo, nonché in ordine alla esatta applicazione del presente accordo stesso, anche a riguardo del canone, la Commissione di conciliazione stragiudiziale di cui all'art. 6 del D.M. 30.12.2002. In caso di variazione, in più o in meno, dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la commissione suddetta, 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 biennale, o fino a nuova variazione.

9) Le parti stipuleranno i contratti individuali secondo il tipo di contratto allegato A al D.M. 30.12.2002, concordando altresì le modalità di aggiornamento del canone entro i limiti massimi previsti, come da TABELLA 5 che si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale.



CAPO II - CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI (ART. 5 COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30-12-2002)

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

A) FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE

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 per ragioni di studio,esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore.
- 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.

B) FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE

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 temporanea dalla sede di lavoro
- necessità di cure o assistenza 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 nel contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo e' sufficiente la sussistenza di una sola delle suindicate esigenze,in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Si conviene e di da atto che l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

**CAPO III IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 01.06.1939 N. 1089 O
INCLUSI NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1 A/8 A/9 (ART. 1 comma 2 lettera a)
L. 431/98)**

Per gli immobili in epigrafe, le relative sottofasce di oscillazione dei canoni subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del trenta per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le Organizzazioni che hanno promosso, concordato e sottoscritto il presente accordo, anche al fine di garantire la conformità del canone di locazione alle condizioni dell'accordo stesso si impegnano, formalmente e reciprocamente, a prestare la propria assistenza, contestualmente, in occasione cioè della stipula dei singoli contratti di locazione.

In quella sede si procederà alla compilazione ed alla contemporanea sottoscrizione, da parte delle organizzazioni assistenti, della scheda tecnica comprensiva degli elementi posti a base per la definizione del canone effettivo, conforme al disposto del decreto interministeriale del 30 dicembre 2002.

Ciò anche al fine di far confermare, a seguito di azione comune presso l'Agenzia delle Entrate il riconoscimento della validità dell'intervento contemporaneo delle due Organizzazioni (locatori e conduttori) quale garanzia della presenza nei contratti stipulati di tutti gli elementi e dei requisiti che ne garantiscano la rispondenza al presente accordo e, conseguentemente, il diritto per le due parti contraenti a fruire delle agevolazioni fiscali di legge.

In tal modo si solleva l'Agenzia delle Entrate dall'onere di ulteriori controlli.

Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano, inoltre, a non sottoscrivere, durante la sua vigenza, accordi territoriali diversi dal presente e ad adeguare lo stesso qualora si verificassero a livello nazionale modifiche sulle imposizioni fiscali riguardanti, in qualunque modo, la casa.

Le organizzazioni firmatarie si impegnano a ridiscutere il presente accordo Integrativo, nell'ipotesi di variazioni legislative, sia locali che nazionali, che incidano sul trattamento fiscale dei contratti relativi all'accordo.

Redatto e sottoscritto in tre originali, dei quali :

- uno per le Organizzazioni dei locatori ;
- uno per i Sindacati dei conduttori ;
- uno da depositare presso l'Ufficio protocollo del Comune di Rapallo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9.12.1998, n. 431.

Handwritten notes and signatures on the right margin:
96
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Allegati:

- Tabella 1 Aree omogenee.
- Tabella 2 Valori minimi e massimi di base dei canoni di locazione abitativa.
- Tabella 3 Norme tecniche per la determinazione della superficie utile dell' immobile.
- Tabella 4 Elementi caratteristici.
- Tabella 5 Contratto di locazione.

Gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente documento.

Rapallo , 2015

LE ORGANIZZAZIONI :

A.P.E. - CONFEDILIZIA (G. Casassa)

In forza di delega speciale dell'Avv. Vincenzo Nasini

Presidente dell' A.P.E. - Confedilizia di Genova.

A.P.P.C. (R. Leoni)

In forza di delega speciale dell'Avv.

M. Evangelisti dell'A.P.P.C.

A.S.P.P.I. (V. Pierobon)

U.P.P.I. (M.Malucci)

An.I.A.G. (G. Avanzolini)

S.I.C.E.T. (S. Salvetti)

S.U.N.I.A. (M. Garbarino)

U.N.I.A.T. (A. Donati)