

**IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999**

Fra le seguenti Organizzazioni:

CONFEDILIZIA, in persona di **Francesco GENZANO, Pres. Prov.le**

S.U.N.I.A. in persona di **Eugenio BRIENZA, Segr. Prov.le**

S.I.C.E.T. in persona di **Nicola PICA, Segr. Prov.le**

U.N.I.A.T. in persona di **Rocco VENEZIA Segr. Prov.le**

si conviene e stipula quanto segue.

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L 431/'98 e art. 1 D.M. 5.3. '99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del **Comune di POTENZA**

Il territorio del Comune di **Potenza**, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, è suddiviso in zone omogenee come da allegato A redatto dal geom. Gerardo Giovanni Cicchetti.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'[allegato B](#) e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'[allegato C](#).

Ai fini della individuazione della fascia di oscillazione del canone nei valori minimi e massimi, le parti firmatarie il presente accordo territoriale individuano le seguenti zone di particolare pregio:

Parco Aurora

Zona c5/c6

Via Vienna , Via Maratea

Via Pienza

Come meglio individuate planimetricamente nell'allegato H.

Per la determinazione del canone locativo relativo agli immobili compresi nelle suindicate zone le parti faranno riferimento ai valori applicati per la Zona Centrale (Zona Omogenea n. 2) come definiti nell'allegato B.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le Organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato D).

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato E), recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Ai fini del calcolo della superficie utile dell'immobile si fa riferimento al DPR 23-3-1998 N. 138 con una tolleranza del 5% in più o in meno. Nel caso in cui la superficie utile dell'immobile , determinata ai sensi del presente comma, risulti essere inferiore a mq. 50 , le parti firmatarie del presente accordo convengono che la stessa vada aumentata del 20%.

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni, di cui all'allegato B, relativa alle zone omogenee ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del due per cento per i contratti di durata di quattro anni; del quattro per cento per i contratti di durata di cinque anni; del sei 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, le fasce di oscillazione dei canoni relative alle singole microzone ove è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10% per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, l 431/'98 e art. 2 D.M. 5.3.99).

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

Ai fini dell'art. 2, comma 4, D.M. 5/3/99, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per ogni singola zona omogenea del Comune di Potenza ove è ubicato l'immobile.

Per i contratti in epigrafe - per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato D - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, delle esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1) Trasferimento temporaneo della sede di lavoro, dell'attività o dell'esercizio della libera professione;
- 2) Matrimonio suo o di uno dei figli;
- 3) Rientro dall'estero nel comune ove è ubicata l'abitazione;
- 4) Attesa di stipula di contratto definitivo di vendita, con preliminare già stipulato, e data della definitiva stipula entro 18 mesi;
- 5) Attesa di concessione edilizia od autorizzazione da parte del comune per:
 - Lavori di ristrutturazione, anche parziale dell'immobile;
 - Lavori di ricostruzione;
 - Lavori di adeguamento sismico;
 - Lavori di adeguamento igienico sanitario e degli impianti alla normativa vigente;
 - Lavori di ampliamento con altra abitazione attigua di proprietà;
 - Cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
 - Qualsiasi altra esigenza specifica collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- 1) Esigenza di studi, intesa anche come esigenza di frequenza di corsi temporanei di approfondimento, specializzazione ed altro;
- 2) Esigenza di lavoro, intesa anche come attività di formazione ed avviamento professionale, anche se non retribuita;
- 3) Esigenze di salute di famiglia intesa anche come famiglia di fatto;
- 4) Assegnazione di alloggio di ERP o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati che si rendano disponibile entro 18 mesi;
- 5) Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- 6) Qualsiasi altra esigenza specifica collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che 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. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato F).

Le parti firmatarie del presente accordo convengono che, ove l'immobile da locare sia adeguatamente arredato, la fascia di oscillazione dei canoni subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 20%.

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L 431/'98 e art. 3 D.M. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **Potenza** sede dell'Università degli Studi di Basilicata.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione, per i contratti in epigrafe, sono costituite dalle fasce di oscillazione individuate per ogni singola zona omogenea del Comune di Potenza, come da allegati A, B, C e H.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a, l. 431/'98, le fasce di oscillazione dei canoni relative alle singole zone omogenee ove è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10% per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto. (allegato G)

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione dell'allegata Tabella D.

Le parti firmatarie del presente accordo convengono che, ove l'immobile da locare sia adeguatamente arredato, la fascia di oscillazione dei canoni relativa alla zona omogenea ove è ubicato l'immobile subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 20%.

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento della Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l' 8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune di Potenza deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della l. 431/1998 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale di ogni Comune interessato facente parte del comprensorio provinciale del Comune di Potenza, mediante consegna alle Segreterie Generali degli stessi, Ufficio Protocollo Generale.

Letto, confermato e sottoscritto il 28 luglio 1999 dalle Organizzazioni stipulanti:

CONFEDILIZIA

S.U.N.I.A.

S.I.C.E.T.

U.N.I.A.T.

OSCILLAZIONI FASCE DI CANONE

(ALLEGATO B)

valori £./mq/anno

CANONE CONVENZIONATO MAX CANONE CONVENZIONATO MINIMO

1 - ZONA CENTRO STORICO

£./mq./anno 90.000 63.000

euro/mq./anno 46,48 32,54

2 - ZONA CENTRALE

£./mq./anno 72.000 50.400

euro/mq./anno 37,18 26,03

3 - ZONA SEMI-CENTRALE

£./mq./anno 66.000 46.200

euro/mq./anno 34,09 23,86

4 - ZONA ARTIGIANALE

£./mq./anno 60.000 42.000

euro/mq./anno 30,99 21,69

5 - ZONA PERIFERICA

L/mq./anno 60.000 42.000

euro/mq./anno 30,99 21,69

6 - ZONA RURALE

£./mq./anno 50.000 35.000

euro/mq./anno 25,82 18,08

ALLEGATO C)

ELEMENTI OGGETTIVI

Il valore *intermedio tra il minimo ed il massimo* si avrà in presenza dei seguenti elementi:

-Abitazione con vetustà da 21 a 30 anni;

-Tipologia non intensiva;

-Livello di piano intermedio;

-Presenza di impianti idonei;

-Ascensore (oltre il 3° piano).

Il valore *intermedio* si avvicinerà al valore *minimo* nel caso in cui sussistano una o più delle seguenti condizioni e sarà *minimo* nel caso in cui sussistano tutte le seguenti condizioni:

- Tipologia intensiva;
- Assenza di impianto di riscaldamento;
- Assenza di ascensore (oltre il 3° piano)
- Vetustà superiore ai 30 anni;
- Assenza di acqua corrente.

Il canone, del *valore intermedio*, si avvicinerà al *valore massimo* in presenza di uno o più dei seguenti elementi e sarà *massimo* nel caso in cui ricorrano tutti i seguenti elementi:

- Presenza di posto auto (escluso il Centro Storico — Microzona 1);
- Abitazione ristrutturata o con vetustà inferiore ai 20 anni;
- Impianti adeguati alle normative vigenti;
- Cantina o soffitta;
- Ascensore (oltre il 3° piano).