

ACCORDI TERRITORIALI PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI
LOCAZIONE secondo ART. 2 Commi 3,4,5 ; ART. 4 e ART. 5
LEGGE N. 431/1998 e secondo ART. 1 e 2 LEGGE N. 2/2002
PER PRATO ED I COMUNI DELLA PROVINCIA

I Sindacati dei proprietari immobiliari (**UPPI** , **ASPPI** , **CONFEDILIZIA**) ed i Sindacati degli inquilini (**SUNIA**, **SICET**, **UNIAT**, **FEDERCASA**) della provincia di **PRATO**, in base alla Legge n. 431/1998 ed alla Legge n. 2/2002 nonché al collegato successivo Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze emanato il 30 dicembre 2002

preso atto

- che il Comune di **PRATO** ha individuato sul proprio territorio comunale n.6 (sei) microzone omogenee, da tutti i sindacati in epigrafe citati riconosciute valide ed idonee anche per l'applicazione dei contratti tipo previsti all'art.2 , comma 3, ed all'art. 5 della Legge n. **431/** 1998 come successivamente modificata dalla Legge n. **2/** 2002 ;
- che è necessario individuare per ogni singola zona i valori minimi e i massimi del canone da applicarsi ;
- che all'interno di tutte le singole zone sono state individuate tre fasce di oscillazione, con valori minimi e massimi, (**A – B – C**) per l'applicazione in concreto dei canoni per le unità immobiliari ad uso abitativo alle stesse appartenenti, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni

infrastrutturali, (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari , attrezzature commerciali , ecc.) , tipologie edilizie esistenti .

- che il decreto interministeriale MINISTERO INFRASTRUTTURE e TRASPORTI MINISTERO ECONOMIA e FINANZE , emanato in data 30 dicembre 2002 , ha dato precise indicazioni per la contrattazione territoriale che nel presente accordo vengono richiamate e rispettate .

ART. 1

concordano

che per l'applicazione concreta del canone nelle singole fasce devono essere tenuti presenti, per le singole unità immobiliari abitative Cat. A/2,A/3,A/4,A/5,A/6 e A/7, lo stato manutentivo proprio e dell'intero stabile, le relative pertinenze (posto auto, box, cantina, soffitta, terrazzi, giardino privato e spazi pertinenziali , ecc.) nonché la seguente classificazione :

Fascia "A" : è da intendersi di tale livello l'unità immobiliare dotata di standard di fruibilità superiore alla media che abbia comunque **il riscaldamento singolo** , **i doppi servizi** (per unità immobiliari di superficie superiore a mq. **80**), **il posto auto assegnato o l' autorimessa privata** , **l'ascensore** (per le unità immobiliari poste oltre due piani fuori terra) ,

ed almeno **n. 2 (due)** dei requisiti sottoelencati :

cantina, soffitta, area a verde o terrazzi non condominiali, impianti sportivi, portierato, videocitofono, addolcitore, antenna satellitare, mancanza di barriere architettoniche, elementi di isolamento termico, autoclave , **portone blindato, finestre con vetri termici , condizionamento d'aria** (minimo in un vano) ;

Fascia "B" : unità immobiliari in buono stato manutentivo, dotata di impianti e servizi condominiali adeguati, tali da rendere l'immobile conforme ad uno standard di fruibilità di livello medio; è da intendersi di tale livello l'unità immobiliare che abbia comunque impianto di riscaldamento e ascensore (per le unità immobiliari poste oltre quattro piani fuori terra) ed almeno **n. 3 (tre)** dei requisiti sottoelencati: parcheggio condominiale, aree a verde o cortili condominiali, autoclave, terrazze o balconi, cantina, soffitta, lastrici solari di uso esclusivo a livello, stenditoio, lavanderia, locali condominiali per riunioni, mancanza di barriere architettoniche, elementi d'isolamento termico, impianti sportivi, portierato, videocitofono, addolcitore, antenna satellitare, **portone blindato, finestre con vetri termici, condizionamento d'aria** (minimo in un vano) ;

Fascia "C" : tutti gli altri immobili che non presentano i requisiti per le fasce A e B anche se di fruibilità inferiore alla media .

stabiliscono**ART. 2**

Che i valori minimi e massimi per ogni singola zona siano i seguenti , suddivisi in tre fasce di oscillazione , **alle quali comunque le parti private contraenti nei contratti di locazione possono derogare solo nei valori minimi in basso a favore del conduttore** :

per la **ZONA 1** (**min. 4,15 - max. 8,00 Euro**) Centro storico

il canone di locazione sia **mensilmente**

- per la fascia A tra **EURO 6,80** e **EURO 8,00** al mq.
- per la fascia B tra **EURO 5,30** e **EURO 6,80** al mq.
- per la fascia C tra **EURO 4,15** e **EURO 5,30** al mq.

per la **ZONA 2** (**min. 4,10 - max. 8,50 Euro**)

Pietà, Giolica, Castellina, Filettole, Carteano, Canneto

il canone di locazione sia **mensilmente**

- per la fascia A tra **EURO 7,00** e **EURO 8,50** al mq.
- per la fascia B tra **EURO 5,50** e **EURO 7,00** al mq.
- per la fascia C tra **EURO 4,10** e **EURO 5,50** al mq.

per la **ZONA 3** (**min. 4,20 - max. 7,70 Euro**)

S. Lucia, Coiano, Galceti, Villa Fiorita, Figline, Cerreto

il canone di locazione sia **mensilmente**

- per la fascia A tra **EURO 6,50** e **EURO 7,70** al mq.

- per la fascia B tra EURO 5,40 e EURO 6,50 al mq.
- per la fascia C tra EURO 4,20 e EURO 5,40 al mq.

per la **ZONA 4** (min. 4,20 - max. 8,40 Euro)

adiacente il centro storico, repubblica, pedecollinare est

il canone di locazione sia mensilmente

- per la fascia A tra EURO 7,00 e EURO 8,40 al mq.
- per la fascia B tra EURO 5,60 e EURO 7,00 al mq.
- per la fascia C tra EURO 4,20 e EURO 5,60 al mq.

per la **ZONA 5** (min. 4,20 - max. 7,50 Euro)

Chiesanuova, Maliseti, S.Paolo, Galciana, Grignano, Mezzana

il canone di locazione sia mensilmente

- per la fascia A tra EURO 6,50 e EURO 7,50 al mq.
- per la fascia B tra EURO 5,50 e EURO 6,50 al mq.
- per la fascia C tra EURO 4,20 e EURO 5,50 al mq.

per la **ZONA 6** (min. 3,90 - max. 7,00 Euro) Frazioni periferiche

il canone di locazione sia mensilmente

- per la fascia A tra EURO 6,00 e EURO 7,00 al mq.
- per la fascia B tra EURO 4,90 e EURO 6,00 al mq.
- per la fascia C tra EURO 3,90 e EURO 4,90 al mq.

Confermano

ART. 3

3.1 che qualora le parti concordino per i nuovi contratti una durata contrattuale maggiore rispetto a quella prevista **ex-lege**, già con decorrenza immediata, il canone di locazione potrà essere maggiorato del **3%** (**tre per cento**) per ogni anno di durata contrattuale ulteriore rispetto ai tre previsti per legge ;

3.2 che per il calcolo della superficie di valutazione dell'unità immobiliare e degli accessori si applicheranno tutte le indicazioni previste nell'Allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – Gruppi R, P, T) del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138 ; A tal fine le parti private contraenti dovranno sottoscrivere un prospetto di calcolo della superficie dell'unità immobiliare e dei relativi accessori, contenente anche la determinazione del canone . Il modello di cui sopra potrà essere richiesto presso il Comune o presso i Sindacati firmatari del presente accordo .

3.3 che per le unità immobiliari o singoli vani corredati di mobilio, ritenuto idoneo e di gradimento del conduttore , le parti private contraenti ne terranno conto ai fini della determinazione di una maggiorazione del canone locativo nell'ambito massimo della fascia di appartenenza ;

3.4 che per i contratti ad **uso transitorio** (durata da 1 a 18 mesi) si applicano le fasce determinate con la maggiorazione del **5%** (**cinque per cento**) ;

3.4 bis che per i contratti ad **uso studenti universitari** (durata da 6 a 36 mesi) si applicano le fasce determinate senza maggiorazione alcuna ;

3.5 che in caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata , in più o in meno , rispetto a quella in atto al momento

della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di Conciliazione, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni , il nuovo canone da corrispondere .

3.6 che il presente accordo è estensibile a tutti i comuni della provincia di Prato per la parte normativa; per la parte economica verranno recepiti, mediante allegati, gli accordi che verranno raggiunti per i singoli comuni ;

3.7 che per gli oneri accessori si farà riferimento all'allegato G di cui all'art. 4 del Decreto Interministeriale, fatte salve le previsioni di deroga di cui all'art. 1 punto 5 del predetto Decreto e di cui all'art. 8 del presente accordo territoriale ;

3.8 che il presente accordo ha la durata di **almeno** tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il comune di Prato, con possibilità comunque di revisione anticipata qualora le Organizzazioni sindacali firmatarie lo ritengano necessario ;

3.9 che il canone dei contratti concordati potrà essere aggiornato ogni anno nella misura massima del 75 % della variazione ISTAT ;

3.10 che per gli alloggi, la cui superficie determinata ai sensi del DPR 138/1998 Allegato C sia inferiore a **65 mq.** , possono essere utilizzate le fasce immediatamente superiori a quelle di appartenenza ;

3.11 che per i contratti di nuova stipula o rinnovati a decorrere dal 1 GENNAIO 2005 i valori determinati nell'art. 2 del presente accordo verranno aumentati del 2 % (due per cento) e che per i contratti di nuova stipula o rinnovati a decorrere dal 1 LUGLIO 2006 i valori determinati nell'art. 2 del presente accordo verranno aumentati del 5 % (cinque per cento) e ciò fino al deposito dei nuovi accordi territoriali presso il Comune .

concordano

ART. 4

che, fatto salvo il diritto a stipulare un nuovo contratto in base alla disciplina prevista dall'art. 2 comma 1° L.431/1998, per le Parti interessate a rinnovare i contratti di locazione, ancora soggetti al regime legale di cui alla L. 392/1978, in base all'art.2 comma 3 L.431/1998, i nuovi canoni di locazione, determinati con l'applicazione dei criteri fissati nel presente accordo, saranno applicati come segue :

A) qualora la differenza tra il nuovo canone determinato con i parametri suelencati ed il canone pagato dal conduttore sia inferiore od uguale ad **Euro 300,00 mensili**, essa sarà pagata fino a copertura di **Euro 150,00 mensili** immediatamente ed il residuo in parti uguali, all'inizio del secondo e del terzo anno ;

B) qualora la differenza tra il nuovo canone determinato con i parametri suelencati ed il canone pagato dal conduttore sia superiore ad **Euro 300,00 mensili**, le parti già fin da subito possono concordare un rinnovo contrattuale superiore ai tre anni ordinari, recuperando integralmente la differenza ed uniformandosi al pieno regime a partire dall'inizio del quarto o quinto anno a seconda della misura del recupero .

C) Contestualmente al raggiungimento del canone a regime, in base ai punti precedenti A) e B) , sullo stesso **sarà applicato** l'aggiornamento in base agli indici Istat in misura non superiore al 75 % in relazione alla variazione globale verificatasi dall'inizio locazione .

istituiscono**ART. 5****COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE**

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e/o integrativi , ciascuna Parte può richiedere , prima di adire l'Autorità giudiziaria , che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta . E 'altresì nella facoltà di ciascuna Parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli accordi territoriali di riferimento .

La Commissione Conciliativa Stragiudiziale è composta al massimo da 3 (TRE) membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni , rispettivamente , del locatore e del conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente- sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo . La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali .

ART. 6**OSSERVATORIO TERRITORIALE DELLA CONDIZIONE ABITATIVA**

Le Associazioni firmatarie del presente accordo ritengono utile affiancare agli accordi contrattuali territoriali depositati un ampio sistema informativo e per questo convengono che sia opportuno istituire un Osservatorio territoriale , che effettui la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione

abitativa locale .

CRITERI GENERALI PER LA DEFINIZIONE DEI CONTRATTI TRANSITORI

ART. 7

ESIGENZE CONDUTTORE : trasferimento temporaneo della sede di lavoro ; lavoratori che hanno vinto concorsi pubblici e sono ancora in prova ; lavoratori con contratto a tempo determinato che provengono da altre province ; conduttore che abbia un compromesso, un'assegnazione o un acquisto di alloggio che si renda disponibile entro i 18 mesi ;

ESIGENZE LOCATORE : ristrutturazione , demolizione o ampliamento dell'immobile ; necessità di utilizzare l' immobile direttamente per sé o per il coniuge o per parenti entro il 3 (terzo) grado o per affini entro il 2 (secondo) grado .

Il conduttore e/o il locatore devono provare l'esigenza di transitorietà con apposita documentazione da allegare al contratto .

Le Parti contraenti possono avvalersi, per documentare altri casi non contemplati , della Commissione di Conciliazione che potrà recepire le motivazioni addotte e dare il nulla osta alla stipula .

DISPOSIZIONE FINALE

ART. 8

Sono parte integrante del presente accordo territoriale per la provincia di Prato , **applicabile già dal 30 aprile 2003 data indicata dal D. I. del Ministero Infrastrutture e Trasporti e Ministero Economia e Finanze del 30 dicembre 2002 per la definizione degli accordi in sede locale** , i contratti MODELLI A) C) E) per le proprietà individuali e MODELLI B) D) F) per le grandi proprietà nonché il MODELLO G) per oneri accessori tutti così come definiti dal

Decreto Interministeriale del 30 dicembre 2002 ed il MODELLO H per il calcolo e la determinazione del canone .

In applicazione dell'art. 1 comma 2 della legge 8 gennaio 2002 n. 2 , oltre ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili già definiti nel presente accordo territoriale , i sindacati sottoscrittori **concordano** :

che le spese di registro, in caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione richiesta dal conduttore, saranno a totale suo carico ;

che, non essendo considerate nel MODELLO G) le voci specifiche :

1) compenso amministratore condominiale , 2) assicurazione globale fabbricato condominiale, 3) cancelleria - fotocopie - postali – telefoniche – convocazioni ed affitto locali per assemblee condominiali , **le Organizzazioni sindacali firmatarie si impegnano ad affrontare ed a definire successivamente i criteri di ripartizione di dette spese , che faranno parte integrante del presente accordo territoriale con possibilità di estensione anche ai contratti di locazione immobiliare di altro tipo .**

Prato , Li 31 Luglio 2003 . Letto , approvato e sottoscritto .

U.P.P.I. – Prato

CONFEDILIZIA –Prato

ASPPI - Prato

SUNIA – Prato

UNIAT – Prato

SICET- Prato

FEDERCASA - Prato