

Accordo per il territorio del Comune di Chiavari

attuazione della legge 9 dicembre 1998, n.431 e del decreto 30 dicembre 2002 del
Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e
delle finanze

CAPO I - CONTRATTI AGEVOLATI

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

Le organizzazioni della proprietà edilizia:

- A.P.E. - CONFEDILIZIA della provincia di Genova delegazione di Chiavari
Con sede in Chiavari Piazza Roma, 50/4.**
- A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case con sede in Genova P.zza Dante 8/5.**
- A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Genova
Via alla Porta degli Archi 12/13.**
- A.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Chiavari
Via Ravaschieri, 19.**

Le organizzazioni dei conduttori :

- A.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia con sede in Genova
Via Roccatagliata Ceccardi 2/5E , aderente C.O.N.I.A.**
- A.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio con sede in Chiavari Piazza Roma, 36.**
- A.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari con sede in Chiavari
C.so Garibaldi, 49.**
- A.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Chiavari
Piazza Roma, 50-2.**

CONVENGONO

DI ADOTTARE integralmente la zonizzazione prevista nello "stradario della zonizzazione"
elaborato dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, depositato presso il
Comune di Chiavari, ufficio protocollo, in data 13-11-1999.

DI INDIVIDUARE N.08 AREE , 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.

DI DETERMINARE per ognuna delle suddette aree e zone i valori minimi e massimi del
prezzo (fascia di oscillazione) esprimendoli in euro per ogni metro quadrato utile, stante
l'adozione di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza , come da tabella riepilogativa
di cui si allega al presente accordo per formarne parte integrante ed essenziale.

4) DI DEFINIRE convenzionalmente il concetto di "metro quadro 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.

Si precisa che:

- per gli alloggi la cui superficie utile risulti inferiore a mq. 45, detta superficie si intenderà incrementata del 20% fino al limite massimo di mq. 49,
- per gli immobili la cui superficie utile risulti compresa tra mq. 45 e mq. 60, detta superficie si intenderà incrementata del 10% fino al limite massimo di mq. 60,
- per gli alloggi la cui superficie utile risulti superiore a mq. 110, la superficie eccedente i mq. 110 si intenderà ridotta del 20%.

5) DI INDIVIDUARE, all'interno di ciascuna delle fasce di oscillazione di cui al precedente punto 3, tre sottofasce all'interno 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 che segue.

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 che segue.

TABELLA degli elementi caratteristici di riferimento
delle unità immobiliari abitative.

- 1) Impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliare ubicate non oltre il primo piano);

- 2) impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a piastre radianti;
- 3) impianto di condizionamento;
- 4) servizio igienico con doccia o vasca da bagno;
- 5) poggiatesta (con profondità minima di mq. 0.80) o terrazzo o giardino pertinenziale (con superficie di almeno mq. 10);
- 6) doppi servizi igienici;
- 7) doppi vetri ad almeno il 90% delle finestre e/o porta blindata;
- 8) cantina e/o soffitta;
- 9) servizio di portineria;
- 10) area verde di uso comune di superficie almeno pari al triplo della superficie coperta dell'immobile principale in cui è situato l'appartamento oggetto della locazione;
- 11) uno o più impianti sportivi di uso comune;
- 12) spazio scoperto condominiale per posteggi di uso comune (in numero pari ad almeno il 50% delle unità immobiliari del condominio);
- 13) box pertinenziale e/o posto auto esclusivo;
- 14) edificio ultimato da non oltre 10 anni;
- 15) edificio oggetto di integrale ristrutturazione, come definita dalla legge 457/78 - art. 31 lettera c, ultimata da non oltre 10 anni;
- 16) intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato secondo la definizione della legge 457/78 - art. 31 lettera b, ultimato da non oltre 5 anni;
- 17) ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni (come definita dalla legge 457/78 - art. 31 lettera b);
- 18) esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi;
- 19) vista mare da almeno due finestre.

Quando l'alloggio sia sufficientemente arredato, il valore del canone a mq/anno risultante dalla collocazione in 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 di armadio e letti completi di materassi;
- tutti gli ambienti devono essere dotati di adeguati apparecchi di illuminazione.

Per gli alloggi locati con contratto universitario (art.5 legge 431/98) si aggiungono i seguenti elementi: ogni camera deve essere dotata almeno di tavolo e sedia supplementari.

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, oltrechè in 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 1) potranno essere aumentati del 2% (due per cento) per ogni anno di ulteriore durata del contratto, fino ad un massimo del 6% (sei per cento).

Per durate contrattuali superiori 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.

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 temporaneo dalla sede di lavoro;
 - necessità di cure o assistenza a 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 è sufficiente la sussistenza di una sola delle suindicate esigenze, in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

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

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

Per gli immobili in epigrafe, nel caso in cui formino oggetto di contratto ex articolo 2, comma 3, 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 all'accordo stesso, si danno reciprocamente atto della loro disponibilità a prestare la propria assistenza alle rispettive parti in occasione della contrattazione e della stesura dei singoli contratti di locazione, ed alla compilazione, in quella sede, per ogni futura evenienza, di una scheda tecnica comprensiva degli elementi posti a base per la definizione, tra le parti, del canone effettivo conforme al disposto del decreto interministeriale del 30 dicembre 2002.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano, inoltre, a non sottoscrivere, durante la sua vigenza, accordi territoriali diversi dallo stesso.

Redatto e sottoscritto in tre originali, dei quali :

- uno per le organizzazioni dei proprietari ;
- uno per i sindacati dei conduttori ;
- uno da depositare in Comune di Chiavari, Ufficio protocollo, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9.12.1998, n. 431, per la cui operazione viene delegato il geom. Giacomo Dario Casassa

Allegata costituente parte integrante ed essenziale del presente accordo :

1) TABELLA Canone per locazione di appartamenti di abitazione.

Chiavari, 23-07-2004

LE ORGANIZZAZIONI :

ASSOC. DELLA PROP. EDILIZIA
della Prov. di Genova
DELEGAZIONE DI CHIAVARI
Piazza Roma, 101A TEL. 30.36.41

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

A.P.P.C. (S. Bresa)

A.S.P.P.I. (M. Casagrande)

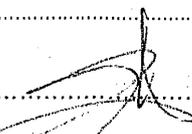
U.P.P.I. (.....)

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

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

S.U.N.I.A (D.Di Lorenzo)

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


SICET
ASSOCIAZIONE ITALIANA CASAREGGIATORI
Piazza Roma, 101A - TEL. 010/3036330
10123 - 10124 - 10125
10126 - 10127 - 10128 - 10129
10130 - 10131 - 10132 - 10133
10134 - 10135 - 10136 - 10137

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE DEGLI IMMOBILI, EX PUNTO 4) DELL'ACCORDO IN SEDE LOCALE

Nella determinazione della superficie utile dell'immobile si tiene conto oltre della superficie netta di tutti i vani (compresi ripostigli, corridoi e simili) :

- 1) dei muri interni e di quelli perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- 2) dei muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25cm. ;
- 3) della superficie dei vani accessori (quali cantine, soffitte e simili nella misura :
 - del 50 % qualora comunicanti con l'alloggio
 - del 25 % qualora non comunicanti
- 4) della superficie di balconi, terrazzi e simili, di pertinenza esclusiva nell'unità immobiliare, nella misura:
 - del 30 % fino a mq. 25, e del 10 % per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con l'alloggio
 - del 15 % fino a mq. 25, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti
- 5) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva, nella misura del 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare (esclusi accessori) e del 2 % per superfici eccedenti detto limite;
- 6) della superficie dei box a servizio esclusivo dell'unità immobiliare computata nella misura del 50 % .

N.B. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1.50, non entra nel computo della superficie utile .

La superficie determinata secondo i criteri suesposti viene arrotondata al metro quadrato.

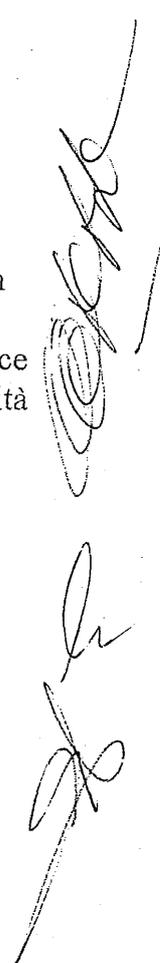
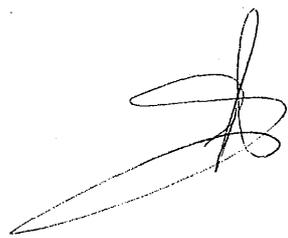


TABELLA 2

FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE
(valore minimo e massimo a mq. anno)

ZONE MINIMO MASSIMO

1	35	135
2	31	120
3	30	110
4	27	95
5	30	105
6	25	120
7	27	104
8	26	92



Carlo P.
Carlo P.
Carlo P.
1