

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI POLINAGO

(Firmato e depositato il _____ 2005)

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
IN DATA 30.12.2002

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione Decreto Ministeriale 30.12.2002, le seguenti Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale:

Organizzazioni degli inquilini

SICET, in persona del segretario territoriale – PIERO LUCIANO TORRI

SUNIA, in persona del segretario territoriale – ANGELO MORSELLI

UNIAT, in persona del segretario territoriale – ORESTE GAIBAZZI

Organizzazioni dei proprietari

APE, in persona del presidente provinciale GIORGIO PANTOLI

ASPPI, in persona del presidente provinciale GIOVANNI GUAZZALOCA

UPPI, in persona del presidente provinciale EUGENIO MISSERE e segretario prov.
LEPRAI FERNANDO

Premesso



Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza semestrale.

- 1) Che è istituita presso le associazioni sottoscrittrici il presente accordo la lista dei delegati delle medesime, quali membri per la commissione di conciliazione prevista dal d. m. 30/12/2002. Le medesime si impegnano a redigere il regolamento applicativo della sopra chiamata commissione
- 2) Che i firmatari del presente accordo, fatta eccezione per l'Ape Confedilizia perché di opposto parere quanto al punto C seguente, convengono:
 - a) sulla necessità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo,
 - b) sull'importanza della continuità della operatività dello strumento del fondo sociale,
 - c) sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP,e si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi;

convengono e stipulano quanto segue

CAPO I
NORME GENERALI

1. METODO DI CALCOLO DEL CANONE

I canoni a valere per i contratti uso abitativo, uso transitorio e uso transitorio universitario allegati al presente accordo, sono definiti come segue.

Il valore del canone è determinato fra il valore minimo e massimo della subfascia d'oscillazione, in funzione dell'ubicazione dell'alloggio, della sua superficie, dei parametri oggettivi e soggettivi.



2. AREE OMOGENEE

Descrizione delle zone omogenee, individuate nel presente accordo per il Comune di POLINAGO, fra le organizzazioni sindacali, in applicazione della legge 431/98 e del DM n. 67 del 05-03-99.

1) La definizione della zona omogenea è stata fatta tenendo conto delle microzone catastali deliberate dal Comune di POLINAGO.

2) All'interno della zona omogenea sono evidenziate alcune aree di maggior pregio come definite ai punti seguenti.

3) Si definisce **Zona 1** l'area rappresentata dall'intero territorio comunale di Polinago.

3a) All'interno della zona 1 è definita come area di **maggior pregio**, l'abitato del Capoluogo.

3. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

Nei singoli contratti le parti contraenti dichiarano a loro responsabilità la superficie dell'alloggio oggetto della locazione, calcolata ai sensi e per gli effetti del presente accordo.

In tutti i casi di attestazione di cui al punto 3 della premessa, le parti contraenti dovranno dichiarare, sotto la loro responsabilità, la superficie dell'alloggio e gli estremi catastali, utilizzando esclusivamente l'apposito modulo.

la superficie dell'alloggio è data dalla dimensione di calpestio dell'appartamento, al netto delle pertinenze, degli spazi esterni e dei balconi e terrazzi.

4. TIPOLOGIE DIMENSIONALI



Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce d'oscillazione, si prendono a riferimento le abitazioni, suddividendole in tre tipologie dimensionali come segue:

- a) abitazioni fino a 50 mq,
- b) abitazioni oltre 50 fino a 90 mq,
- c) abitazioni oltre 90 mq,

5. PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

Per ogni tipologia dimensionale si sono pertanto determinate tre sub-fasce d'oscillazione del canone: minima, media e massima.

Parametri oggettivi:

- Impianto di riscaldamento, (autonomo o centralizzato),
- Impianto fisso di condizionamento dell'aria,
- Ascensore,
- Autorimesse o box auto, (posto auto per il Centro Storico),
- Cantine o soffitte,
- Doppi servizi,
- Giardino privato e/o condominiale,
- Terrazzo.

Le abitazioni che hanno fino a tre (due per il Centro Storico), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.

Le abitazioni con quattro (tre per il Centro Storico), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.

Le abitazioni con almeno cinque (quattro per il Centro Storico), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.

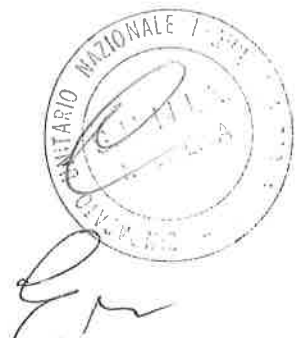
La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è la seguente.

Sub-fasce

Parametri Oggettivi

Minima

3



Media	4
Massima	5

Parametri soggettivi:

- j) Tipologia dell'alloggio,
- k) altezza di piano dell'abitazione,
- l) stato manutentivo dell'alloggio,
- m) stato manutentivo dell'intero stabile,
- n) livello delle finiture dello stabile,
- o) livello delle finiture dell'alloggio,
- p) superficie dell'alloggio, all'interno della relativa fascia d'appartenenza.

6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Le parti contrattuali, utilizzando i parametri oggettivi di cui al punto 5 del presente accordo, individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'abitazione da locare.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto il canone effettivo, entro il livello massimo corrispondente, tenendo conto dei parametri soggettivi di cui al punto 5.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

7. FASCIE D'OSCILLAZIONE DEL CANONE MENSILE

(valori in Euro)

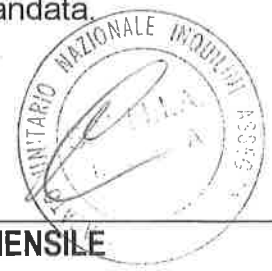


TABELLE DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI E FASCIE DI CANONE MENSILE

Zona 1: Territorio Comunale di POLINAGO

maggior pregio: abitato di POLINAGO

minor pregio: rimanente territorio Comunale

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

fascie d'oscillazione	fino 50 mq		oltre 50 fino 90 mq		oltre 90 mq		fino 50 mq		oltre 50 fino 90 mq		oltre 90 mq	
▼	1		2		3		4		5		6	
subfascia minima	€ 267,00	€ 323,82	€ 386,30	€ 431,76	€ 409,03	€ 494,25	€ 221,56	€ 284,05	€ 340,86	€ 397,67	€ 363,58	€ 448,80
subfascia media	€ 323,82	€ 380,63	€ 431,76	€ 488,56	€ 494,25	€ 568,10	€ 284,05	€ 340,86	€ 397,67	€ 454,49	€ 448,80	€ 528,33
subfascia massima	€ 380,63	€ 437,44	€ 488,56	€ 545,38	€ 568,10	€ 647,63	€ 340,86	€ 397,67	€ 454,49	€ 511,29	€ 528,33	€ 613,55

Nei casi di particolari condizioni sociali disagiate del Conduttore e/o di particolare degrado dell'immobile o ambientale, le parti contrattuali hanno la possibilità di ridurre il minimo delle fasce di canone sopra riportate fino al 50%; le condizioni di cui al presente comma dovranno essere convalidate dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte scelte a cura dei contraenti.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo, si riuniscono annualmente per definire eventuali variazioni dei minimi e dei massimi delle fasce di canone sopra riportate, in relazione all'andamento locale del mercato delle locazioni e dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

8. FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone determinato come ai punti che precedono potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto.

Le percentuali sottoindicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

IMMOBILI ARREDATI

S.I.C.E.I.
SEGRETERIA PROV. LE DI MODENA
Via Emilia Ovest, 101 - MODENA
☎ (059) 33.54.14 - 33.35.35



Per gli immobili arredati, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile, subiranno nei valori minimo e massimo un aumento, a valere per l'intera durata contrattuale, calcolato come segue:

- a) completamente arredato fino a un massimo di aumento del 10%. Si definisce completamente arredato l'immobile i cui locali sono tutti dotati di arredo e/o

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
USPP

attrezzature. In ogni caso i locali devono essere dotati, di arredo e/o attrezzature in quantità e qualità, da potere essere utilizzati regolarmente, in particolare la dotazione minima è data dall'arredamento completo per CUCINA (con Frigorifero; Piano di cottura; Tavolo, almeno 4 sedie) e CAMERA DA LETTO (Reti, Materasso, Armadio).

b) semiarredato fino a un massimo di aumento del 5%. Si definisce semiarredato l'immobile i cui locali non sono dotati tutti di arredo e/o attrezzature.

9. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato al D.M. 31.12.2002.

Per quanto ivi non previsto, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali, nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.

CAPO II NORME SPECIALI

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente i contratti tipo allegati al D.M. 30.12.2002, così come recepiti nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 1,2, 3, 4, 5,6 e 7 del capo I del presente accordo.

10. CONTRATTI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il contratto tipo utilizzabile è esclusivamente quello recepito al presente accordo come allegato "1".



I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2, legge n.431/98.

Recesso del Conduttore

Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso del Conduttore per gravi motivi, si intende comunque valido quando il Conduttore invia al Locatore lettera raccomandata A. R. con preavviso di almeno sei mesi, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.

11. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

In conformità con le previsioni del D.M. 30.12.2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Si precisa che, la transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e/o separatamente sia da esigenze del Locatore che del Conduttore. Nel contratto di locazione, si dovrà dichiarare il motivo di transitorietà, del Locatore e/o del Conduttore, individuato all'interno delle seguenti esigenze.

ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL LOCATORE

Quando il Locatore debba disporre dell'immobile, entro i 60 giorni successivi alla scadenza pattuita nel contratto, per i seguenti motivi:

A - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta.

B - destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;

C - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per Locatori residenti in comuni diversi da quello di POLINAGO;

D - eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di



A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;

E - ogni altra esigenza specifica del Locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL CONDUTTORE

Quando il Conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

F - contratto di lavoro a termine o a tempo determinato.

G - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;

H - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

I - necessità di cure o di assistenza per sé o a famigliari in luogo diverso dalla propria residenza;

L - acquisto, o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;

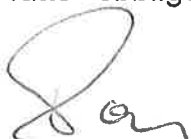
M - esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;

N - ogni altra esigenza specifica del Conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

Il Conduttore non deve avere la residenza nel Comune di POLINAGO e comuni contermini per i punti F, G, H, I.

Le ragioni di transitorietà del Conduttore dovranno essere specificatamente documentate. Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

E' fatto obbligo al Locatore di confermare l'esigenza transitoria con lettera



raccomandata A/R da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno tre mesi, ridotti a quindici giorni per contratti di durata fino a tre mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo, recepito al presente accordo come allegato "2", indicando con precisione i motivi di transitorietà.

12. GRANDI PROPRIETA'

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

Nella stipula dei contratti di locazione, le parti potranno essere assistite dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

CAPO III



[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

NORME FINALI

13. DURATA ED EFFICACIA

Il presente accordo territoriale ha durate di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10, legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti, (come previsto all'ultimo comma del punto 7 del presente accordo);
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune, unitamente ai seguenti allegati:

A. Pianta delle zone omogenee;

Contratto tipo

"1" Uso abitativo

"2" Uso transitorio ordinario








Letto, confermato e sottoscritto in POLINAGO, in data _____ 2005

Le organizzazioni firmatarie

Organizzazioni della Proprietà

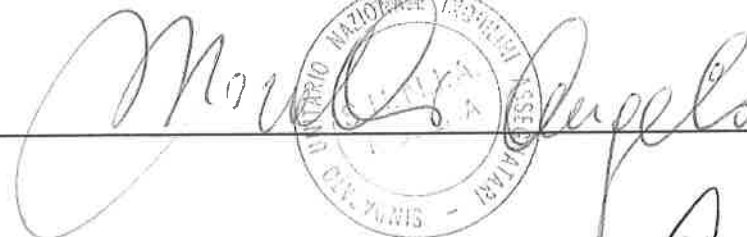

APE _____ 

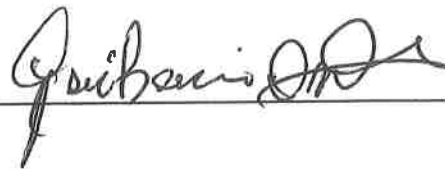
ASPPI _____ 

UPPI _____ 

Organizzazioni degli Inquilini

SICET _____  **S.I.C.E.I.**
SEGRETERIA PROV. LE D' MODENA
Via Emilia Ovest, 101 - MODENA
☎ (059) 33.54.14 - 33.31.31

SUNIA _____  

UNIAT _____  **UNIAT - Modena**
Via Leonardo Da Vinci, 6
Tel. 34.61.34