

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI S. MARTINO BUON ALBERGO

ACCORDO VALIDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI S.MARTINO B.A.,
RELATIVO ALLE LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO, AI SENSI ART.2-III COMMA 3
DELLA LEGGE 431/98, NONCHE' DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI AI
SENSI DELL'ARTICOLO 5, COMMI 1, 2 E 3 DELLA STESSA LEGGE

FRA LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI SINDACALI:

In rappresentanza della proprietà

- **A.P.E.** - ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA DI VERONA
aderente a CONFEDILIZIA

- **U.P.P.I.** - UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

In rappresentanza degli inquilini

- **S.U.N.I.A.** - SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI E
ASSEGNATARI

- **S.I.C.E.T.** - SINDACATO INQUILINI CONSULENZA CASA

- **U.N.I.A.T.** - UNIONE NAZIONALE INQUILINI

in persona dei rispettivi rappresentanti provinciali si conviene e stipula quanto segue.

CRITERI GENERALI

1) AREE OMOGENEE:

Vista la determinazione in microzone del territorio del Comune di S.Martino B.A. così come approvata dal Consiglio Comunale ai fini della Legge catastale, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei Conduttori concordano di recepire e far propria detta suddivisione in sei aree e omogenee del territorio comunale di S.martino B.A., tenuto conto dei valori di mercato degli immobili siti in ognuna di esse.

Si precisa che, qualora un' area omogenea sia delimitata da una via o strada, tutte le unità abitative site su un lato sono inserite nella corrispondente area e così pure, le unità abitative del lato opposto sono ricomprese nella area adiacente.

2) FASCE:

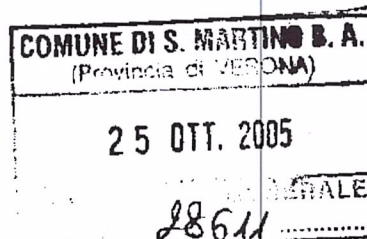
per ognuna delle aree omogenee come sopra individuate, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini hanno individuato i valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni dei singoli contratti di locazione, così come risultante dall'allegata Tabella A.



S.U.N.I.A.

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari
Federazione provinciale di Verona

Via Licata, 14 - 37138 Verona • e-mail: sun@verona@tin.it
Te. 045 8101101 - Fax 045 8100804



Sig. Sindaco di S. Martino B.A.
Dott. Mario Lonardi

20/10/2005

Oggetto: contratti concordati

Egregio Sig. Sindaco

Sempre più spesso si rivolgono alle nostre associazioni Proprietari ed inquilini per avere informazioni sulla applicabilità dei contratti cosiddetti "concordati" nel Vs. territorio Comunale, come ella saprà questa tipologie di contratto consentono risparmi fiscali ad entrambe le parti contrattuali.

Il comune per parte Sua può integrare questi benefici, allo scopo di calmierare i canoni di locazione a tutela delle parti più deboli, agendo sull'imposizione dell'ICI, diminuendola o prevedendo detrazioni per scopi (anziani, giovani coppie ecc.)

Alleghiamo una bozza di accordo che la SS.VV. avrà la compiacenza di vagliare con il proprio U.T. allo scopo di proseguire nella preparazione di un documento adatto al territorio ed alle economie del Territorio di S. Martino B.A.

Restiamo in attesa di cortese riscontro. Distinti saluti

SUNIA
Francescon Adriano

3) FASCE DI OSCILLAZIONE:

per la determinazione del canone effettivo da applicare ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno inoltre, per ognuna delle zone sopra individuate, determinare la fascia di oscillazione di appartenenza con conseguente applicazione del valore minimo e massimo relativo alla stessa, secondo i criteri dettati dall'allegata Tabella B.

4) AGGIORNAMENTO AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE:

I valori minimi e massimi delle aree omogenee e delle fasce di oscillazione dovranno intendersi aggiornati annualmente nella misura della variazione degli indici I.S.T.A.T..

5) SUPERFICIE LOCATIVA:

Si definisce metro quadro utile, con una tolleranza del 5% in più o in meno:

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali o di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura del:
50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); oppure autorimesse e box.
25% qualora non comunicanti; oppure posti auto.
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del:
30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:
- 10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri;
- 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra;

6) DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Il canone dei singoli contratti di locazione, sarà quindi determinato moltiplicando i metri quadri di superficie utile per il valore a metro quadro per mese concordato in relazione all'area omogenea ed alla fascia di oscillazione di appartenenza. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque nella misura non superiore al 75% della variazione I.S.T.A.T.

Per i soli immobili di superficie non superiore a 65 mq. effettivi il canone di locazione come sopra determinato, verrà automaticamente aumentato del 10%.

Il canone di locazione così come determinato in base ai dettami del presente accordo, e a quanto stabilito al punto precedente, da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie non superiore a 65 mq. , potrà essere aumentato di un ulteriore 15%, laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di due nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella B allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione così come determinato in base ai dettami del presente accordo e a quanto stabilito ai 2 punti precedenti, da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie non superiore a 65 mq., potrà essere aumentato di un ulteriore 13 % (complessivamente ulteriore 28%), laddove le parti firmatarie del contratto riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di tre nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella B allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie superiore a 65 mq., potrà essere aumentato del 10 % laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di due nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella "B" allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie superiore a 65 mq, potrà essere aumentato di un ulteriore 5 % (complessivamente ulteriore 15%) laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di tre nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella "B" allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Eventuale dotazione di mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà essere aumentato da un minimo del 10% al massimo del 30%, e ciò a seconda del tipo e della completezza dell'arredamento.

7) ONERI ACCESSORI:

Per la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella prevista dall'Art. 4 del DM 30-12-2002.

Le spese relative all'amministratore condominiale in presenza di impianto termico centralizzato, ascensore ed altre analoghe caratteristiche sono da porsi a carico del conduttore.

8) TIPI DI CONTRATTO:

I contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari saranno stipulati secondo lo schema e i modelli previsti dal decreto ministeriale 30.12.2002

CONTRATTI AGEVOLATI

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 del presente accordo. Per i contratti di durata superiore ai 3 anni, il canone di locazione come sopra determinato, sarà maggiorato della percentuale del 3% per ogni anno successivo al terzo.

Nel caso di applicazione del presente accordo agli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera A, legge 431/98 (immobili storici vincolati) il canone di locazione come sopra determinato potrà essere aumentato del 30%. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al paragrafo precedente, ove ricorrente.

CONTRATTI TRANSITORI

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 del presente accordo, maggiorati del 20%.

Le esigenze particolari, del locatore, in presenza delle quali il proprietario può stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- a) **Quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro 18 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'abitazione 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, 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;
- b) **qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.**

Le esigenze particolari, del conduttore, in presenza delle quali lo stesso può stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- a) **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;
 - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
 - necessità di cura o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con lo stesso;
 - acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - ristrutturazione od esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la casa di abitazione del conduttore;
 - campagna elettorale;
- b) **qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicato in contratto.**

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 .

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di S.Giovanni Lupatoto

SECRETARIO A.P.E. _____

SECRETARIO U.P.P.I. _____

SEGR. S.U.N.I.A. _____

SEGR S.I.C.E.T. _____

SEGR. U.N.I.A.T. _____

ALLEGATO C

TABELLA DEGLI ELEMENTI ACCESSORI

I seguenti elementi di valorizzazione del fabbricato potranno essere presi in considerazione per l'applicazione degli aumenti percentuali del canone di locazione determinato dalle parti in ossequio a quanto disposto al punto "6" dell'accordo territoriale del comune di S.Martino B.A., relativo alle locazioni a canone agevolato, ai sensi dell'art. 2 - comma 3, della legge 431 del 1998

- 1) pavimenti in parquet
- 2) pavimenti in marmo pregiato o in cotto
- 1) doppie finestre
- 2) serramenti con vetrocamera isolanti
- 3) travi a vista
- 4) affreschi interni o esterni
- 5) finiture di pregio
- 6) rapporto aero illuminativo superiore alla media
- 7) porta o serramenti blindati
- 8) impianto antifurto
- 9) serramenti interni di legno pregiato
- 10) impianto di idromassaggio
- 11) giardino piantumato e coltivato di superficie superiore a 30 mq
- 12) soffitti con altezza superiore a tre metri
- 13) vedute di particolare pregio
- 14) vicinanza dell'alloggio ad una fermata dell'autobus
- 15) vicinanza dell'alloggio a scuole o esercizi commerciali di vendita di beni di largo consumo
- 16) vicinanza dell'alloggio ad impianti o circoli sportivi o zone di verde o ricreative
- 17) rivestimento esterno del fabbricato in marmo o materiale pregiato

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI (ex art. 2, comma 3, Legge n. 431 del 9-12-1998)
(per la città di Verona)

TIPOLOGIA EDILIZIA	INFER.	MEDIA	SUPER.
Casa singola o bifamiliare			X
Unità con accesso indipendente o su scale con accesso fino a 9 alloggi		X	
Unità su scala superiore a 10 alloggi	X		
subfasce			

2 TIPOLOGIA CATASTALE	INFER.	MEDIA	SUPER.
A/1 - A/7 - tutte le classi			X
A/2 - classe da 8 a 5			X
A/2 - classe da 4 a 1		X	
A/3 - classe da 6 a 3		X	
A/3 - classe da 2 a 1	X		
A/4 - A/5 - A/6	X		
subfasce			

3 VETUSTA*	INFER.	MEDIA	SUPER.
Nuova costruzione o ristrutturazione da 0 a 15 anni			X
Oltre 15 e fino a 35 anni		X	
Oltre 35 anni	X		
Integrale rifacimento documentato dell'alloggio		X	
subfasce			

4 ACCESSORI IN DOTAZIONE

Posto auto interno e/o autorimessa uso esclusivi	NB: Questo elemento appartiene alla classe di livello:		
Posto auto esterno esclusivo *	superiore , quando presenta almeno tre caratteristiche;		
Area ad uso esclusivo *	medio , quando presenta due caratteristiche;		
Doppi servizi	inferiore , quando presenta meno di due caratteristiche.		
Terrazzi superiori a 30 mt quadri			
Soffitto o cantina *			
Terrazza sul piano attico			
subfasce			

* caratteristiche da non considerare per le unità di categoria catastale A/7

5 SPAZI COMUNI ATTREZZATI	INFER.	MEDIA	SUPER.
Parco giochi			X
Attrezzature sportive fisse			X
Giardino condominiale piantumato di superficie superiore al 50% dell'area scoperta			X
Giardino condominiale piantumato di superficie compresa tra il 50% ed il 20% dell'area scoperta		X	
Assenza di spazi attrezzati o giardini di superficie inferiore al 20% dell'area scoperta	X		
subfasce			

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI (ex art. 2, comma 3, Legge n. 431 del 0-12-1998)
(per la città di Verona)

DOTAZIONE SERVIZI TECNICI

Impianto di riscaldamento autonomo
Impianto di condizionamento
raffrescamento

NB: Questo elemento appartiene alla classe di livello:
superiore, quando presenta almeno due caratteristiche;
o
medio, quando presenta una caratteristica;

Ascensore
subfasce

inferiore, in assenza di qualsiasi servizio.

DOTAZIONE DI AUTORIMESSA

INFER. MEDIA SUPER.

Con due o più posti auto

X

Con un solo posto auto o posto auto
esclusivo interno

X

Assenza di autorimessa e/o posto auto
esclusivo int
subfasce

X

CHEMA RIEPILOGATIVO E CLASSIFICAZIONE GLOBALE

INFER. MEDIA SUPER.

TIPOLOGIA EDILIZIA

TIPOLOGIA CATASTALE

VETUSTA

ACCESSORI IN DOTAZIONE

SPAZI COMUNI ATTREZZATI

DOTAZIONE SERVIZI TECNICI

DOTAZIONE AUTORIMESSA

TOTALE

Pertanto l'unità immobiliare in questione appartiene alla subfascia:

La classificazione globale dovrà essere desunta e applicata prendendo quella prevalente oppure in presenza di classi di pari livello:

- tra superiore e media:

SUPERIORE

- tra superiore e inferiore:

MEDIA

- tra media e inferiore:

MEDIA, se il 7° elemento è superiore, altrimenti **INFERIORE**

Ogni alloggio avrà quindi una classificazione globale corrispondente ad una delle tre subfasce come sopra individuate, entro i valori minimo e massimo dell'area omogenea di appartenenza.

Le parti contrattuali provvederanno alla definizione del **canone effettivo** concordando un valore unitario congruo comunque presente all'interno dei valori minimo e massimo della fascia di oscillazione corrispondente.

P.S: Fermo restando il metodo ed il risultato di valutazione sul valore dell'immobile e quindi dell'alloggio, le parti contraenti potranno tener conto, all'interno delle aree omogenee di appartenenza, dei seguenti elementi:

- a) Rinnovo canone al medesimo locatario
- b) Arterie di collegamento molto trafficate (rumorosità):
 - 1) Viale Venezia
 - 2) Via Colonnello Fincato
 - 3) Via Mameli
 - 4) Viale del Lavoro
 - 5) Circonvallazioni esterne
 - 6) Via Mantovana
 - 7) Via Redentore

Con particolare riferimento ai dati forniti dalle rilevazioni del Settore Ecologia del Comune di Verona.

GIUSTA

COMUNE DI S.MARTINO B.A.

PROVINCIA DI VERONA

CONTRATTI LOCAZIONE CONCORDATI

VALORI MINIMI E MASSIMI

TERRITORIO COMUNALE	MINIMO	MASSIMO
VALORI INTERMEDI	€ 3,40	€ 5,47 5,90
FASCIA INFERIORE	€ 3,40	€ 4,50 110, 99,91
FASCIA MEDIA	€ 4,50	€ 5,10
FASCIA SUPERIORE	€ 5,10	€ 5,90

3,40 399,89 (Coeff. 15%)

4,50 517,36 (Coeff. 15%)

FRAZIONI	MINIMO	MASSIMO
VALORI INTERMEDI	€ 3,00	€ 5,40
FASCIA INFERIORE	€ 3,00	€ 3,90
FASCIA MEDIA	€ 3,90	€ 4,50
FASCIA SUPERIORE	€ 4,50	€ 5,40

