

Comune di Sommacampagna

Legge 431/98

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
27 SET 1999
Prot. N.° 18304



ACCORDO CONTRATTI TIPO

SINDACATI

NAZIONALI

CONFIRMATARI

PROPRIETARI

INQUILINI

**Unione Piccoli Proprietari
Immobiliari**

**A.P.E.
Ass. Prop. Edilizia**

A.S.P.P.I.

S.U.N.I.A.

S.I.C.E.T.

U.N.I.A.T.

**ACCORDO VALIDO PER IL TERRITORIO DI VERONA RELATIVO ALLE
LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO EX ART. 2 - III - COMMA E - 5 -
DELLA LEGGE 431/98.**

In applicazione dell'art. 2 III comma e dell'art. 5 della legge 431/98, nonché dell'accordo nazionale sottoscritto dalle Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori in data 08.02.99, recepito nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze emesso in data 05.03.99 e pubblicato nella G. U. n. 67 del 22.03.1999, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà: U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari e Confedilizia da una parte e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini: S.U.N.I.A. - S.I.C.E.T.-U.N.I.A.T. dall'altra - in persona dei rispettivi rappresentanti provinciali, sottoscrivono il presente accordo valido per tutto il territorio del Comune di Verona.

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- 1) **Z O N E** : Vista la determinazione in microzone del territorio del Comune di Verona, così come approvato 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 zone del territorio comunale di Verona, tenuto conto dei valori di mercato degli immobili siti in ognuna di esse.
Si precisa che, qualora una zona sia delimitata da una via o strada, tutte le unità abitative site su un lato sono inserite nella corrispondente zona e così pure, le unità abitative del lato opposto sono ricomprese nella zona adiacente.
- 2) **F A S C E** : per ognuna delle zone 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.
- 3) **S U B - F A S C E** : per la determinazione del canone effettivo da applicare ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno inoltre, per ognuna delle sei zone come sopra individuate, determinare la subfascia di appartenenza, con conseguente applicazione del valore minimo e massimo relativo alla stessa, secondo i criteri dettati dall'allegata Tabella B.
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 alla subfascia di appartenenza.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
CONTRATTI LOCAZIONE CONCORDATI

VALORI MINIMI E MASSIMI

1	ZONA CENTRO	Minimo	Massimo
	Valori intermedi	5.500	10.000
	Subfascia inferiore	5.500	7.000
	Subfascia media	7.000	9.000
	Subfascia superiore	9.000	10.000

2	ZONA PERIFERICA	Minimo	Massimo
	Valori intermedi		
	Subfascia inferiore		
	Subfascia media		
	Subfascia superiore		

CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI

1	TIPOLOGIA EDILIZIA		INFER.	MEDIA	SUPER.
	- Casa singola o bifamiliare				X
	- Alloggio con accesso indipendente o su scala in numero = o < a 10 unità			X	
	- Alloggi su scala > a numero 10 unità		X		

2	TIPOLOGIA CATASTALE				
	- 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		

3	VETUSTA'				
	- nuova costruzione o ristrutturazione da 0 a 15 anni				X
	tra 15 e 35 anni			X	
	integrale rifacimento documentato dell'alloggio			X	
	oltre 35 anni		X		

4	ACCESSORI IN DOTAZIONE				
	- posto auto interno o autorimessa uso esclusivo				
	- posto auto esterno esclusivo *				
	- area ad uso esclusivo *				
	- doppi servizi				
	- terrazzi superiori a 30 mt. Quadri				
	- soffitto o cantina *				
	- terrazza su piano attico				

NB Questo elemento appartiene alla classe di livello:

- superiore quando presenta almeno tre caratteristiche.
- medio quando presenta due caratteristiche
- inferiore quando presenta una caratteristica

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

5	SPAZI COMUNI ATTREZZATI				
	- parco giochi				X
	- attrezzature sportive fisse				X
	- giardino piantumato di superficie superiore al 50% dell'area scoperta condominiale				X
	- giardino piantumato di superficie compresa tra il 50% ed 20% dell'area scoperta condominiale			X	
	- assenza di spazi attrezzati o giardini di superficie inferiore al 20% dell'area scoperta		X		

6	DOTAZIONE SERVIZI TECNICI				
	- impianto di riscaldamento autonomo				
	- impianto di condizionamento o raffrescamento				
	- ascensore				

NB Questo elemento appartiene alla classe di livello:

- superiore quando presenta almeno due caratteristiche.
- medio quando presenta una caratteristica
- inferiore in assenza di qualsiasi servizio

7	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 o posto auto esclusivo interno		X		
SCHEMA RIEPILOGATIVO DELLE CLASSIFICAZIONI			INFER.	MEDIA	SUPER.
1	TIPOLOGIA EDILIZIA				
2	TIPOLOGIA CATASTALE				
3	VETUSTA'				
4	ACCESSORI IN DOTAZIONE				
5	SPAZI COMUNI ATTREZZATI				
6	DOTAZIONE SERVIZI TECNICI				
7	DOTAZIONE AUTORIMESSA				
GLASSIFICAZIONE GLOBALE					

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

- tra superiore e media : superiore
- tra superiore e inferiore : medio
- tra media e inferiore : inferiore

Ogni alloggio avrà quindi una classificazione globale corrispondente ad una delle tre sub-fasce già individuate entro i valori minimo e massimo della zona 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 sub-fascia corrispondente.

- 4) SUPERFICIE LOCATIVA: con riferimento al D.P.R. 138/98, si definisce metro quadro utile:
- 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, rispostigli, 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:
 - 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;
 - per le abitazioni con superficie inferiore a mq. 60 si applicherà una maggiorazione del 10% fino al limite di mq. 60.

Eventuale dotazione di mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà aumentare in ragione dal 15% al 20% a seconda del tipo di arredamento.

5) DURATA:

- a) il contratto di locazione ad uso abitativo avrà, di norma, una durata di tre anni e si rinnoverà di due anni come previsto dall'art. 2 commi 3 e 5 della legge 431/98. (Allegato C)
- b) i contratti di locazione per usi transitori avranno durata compresa tra un mese e diciotto mesi. (Allegato D)
- c) i contratti di locazione per studenti universitari avranno durata compresa tra i sei mesi e i tre anni. (Allegato E).

6) **CONTRATTO TIPO:**

I contratti di locazione di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98 dovranno essere stipulati sulla base dei contratti tipo allegati al presente accordo. (Allegati C - D - E)

Il Canone sarà aggiornato annualmente su richiesta del locatore nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'ISTAT fino al termine del rapporto locativo.

7) **CONTRATTO TRANSITORIO:**

I contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria dovranno essere stipulati sulla base del contratto tipo allegato al presente accordo. I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base del valore di mercato (Canone Libero).

Eventuale dotazione mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati terrà conto anche del tipo di arredamento.

Si conviene che essi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Il contratto potrà essere prorogato alla scadenza per una sola volta per uguale periodo.

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

- Trasferimento del locatore, del coniuge, figli o genitore per motivi di lavoro, studio, assistenziali o di cura.
- Matrimonio di una delle persone suindicate.
- Rientro dall'estero di una delle stesse.
- Destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli.

Le esigenze particolari del conduttore, in presenza delle quali le parti possono stipulare un contratto ad uso abitativo transitorio, sono le seguenti:

- Trasferimento temporaneo del conduttore per motivi di studio, assistenza o di cura.
- Quando il conduttore è in attesa di entrare in possesso di un alloggio di cui è prenotatario, assegnatario o acquirente su preliminare.
- Quando il conduttore è in attesa di rientrare nell'alloggio di cui ha titolo per l'uso, lasciato per ristrutturazione o esecuzione di lavori o per ogni altro motivo.

Il contratto tipo deve prevedere una specifica clausola, che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore, i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata, da inviarsi avanti la scadenza, nel termine stabilito nel contratto.

Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale, oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dall'art. 2, comma 1 della legge 431/98.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita dichiarazione, da allegare al contratto.

Il canone di locazione dei contratti transitori è definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee individuate dalla presente convenzione.

8) CONTRATTO PER STUDENTI UNIVERSITARI:

I contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative degli studenti universitari fuori sede, come previsto dal comma 2, art. 5 della legge 431/98 dovranno essere stipulati sulla base del contratto tipo allegato al presente accordo. I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1-2-3-4 del presente accordo.

Il contratto dovrà prevedere:

- Durata minima di sei mesi e massima di trentasei mesi;
- Rinnovo automatico salvo disdetta del conduttore;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
- Facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori;
- Esclusione della sublocazione;
- Modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;
- Esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli artt. 9 e 10 della Legge 392/78;
- Previsione di una Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

9) SPESE CONDOMINIALI:

per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella concordata tra le organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini che sarà allegata al presente accordo. Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli artt. 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali. (Allegato F)

10) COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE:

I contratti tipo prevederanno la seguente clausola: "Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni da presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

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 una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nei termini perentori 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.

11) DURATA DELL'ACCORDO:

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro, a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa tra le associazioni confirmatarie, formare oggetto di revisione allorchè il Comune 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 Legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

Per i contratti di durata superiore ai 3 anni sarà effettuata una maggiorazione del canone pari al 3% del canone per ogni anno.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Verona.

PRESIDENTE U.P.P.I. Avv. Alessandro Isalberti

SEGRETARIO U.P.P.I. Dr. Gianluigi Soardi

PRESIDENTE A.P.E. Avv. Leonardo Gemma Brenzoni

SEGRETARIO A.P.E. Avv. Piercarlo Pasti

SEGR. GEN. S.U.N.I.A. Ing. Alessandro Antoni

SEGRETARIO S.U.N.I.A. Dr. Adriano Francescon

SEGR. GEN. U.N.I.A.T. Prof. Fernando Meneghelli

SEGR. GEN. S.I.C.E.T. Geom. Nicola Adami

Verona, li 25.09.99 *ASPI*

per ricevuto
Luciano Bolloin. 25-09-99