

**ACCORDO TERRITORIALE
SULLE LOCAZIONI ABITATIVE PER IL COMUNE DI ...**

(Art. 2, comma 3 e art. 5 legge 431/1998)

Stipulato tra:

Associazione degli inquilini: SUNIA Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari

Associazione dei proprietari: UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

- Allegato A – Contratto tipo per il canone concordato (durata 3 anni + 2) —
- Allegato B – Contratto tipo per l'affitto transitorio (durata da 1 a 18 mesi) —
- Allegato C – Contratto tipo per studenti universitari (durata da 6 a 36 mesi) —
- Allegato D – Tabella per oneri accessori —

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998, che tengono conto delle specificità del mercato delle locazioni nel Comune di ..., e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- incentivare la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.

Osservatorio territoriale

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le condizioni previste dal presenta Accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto alle altre città;
- tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;

- tendenze delle tipologie costruttive;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- contratti di locazione provvedimenti esecutivi di rilascio;
- processi di vendita e dismissione del patrimonio.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo territoriale. All'interno dell'Osservatorio si costituirà la "Borsa delle locazioni", organismo composto dagli enti designati unanimemente dalle associazioni firmatarie del presente Accordo.

Parte prima NORME GENERALI

Art. 1 (Oggetto)

Il presente Accordo disciplina i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, previsti dall'art.2, comma 3 e dall'art. 5, comma 1 della legge 431 del 09 dicembre 1998 nonché dagli artt. 1 e 2 del decreto Ministero infrastrutture e trasporti del 30.12.2002.

Lo stesso si applica ai contratti di locazione relativi a beni immobili ubicati nel territorio del Comune di ...

Art. 2 (Durata)

L'Accordo decorre dalla data di deposito dello stesso presso il Comune interessato. Stante l'esigenza di sperimentare i meccanismi contrattuali, sarà sottoposto a verifica, con eventuali modifiche e/o integrazioni, entro 24 mesi dalla data di deposito.

Parte seconda DETERMINAZIONE CANONI

Art. 3 (Canone)

Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio
- classificazione per caratteristiche
- superficie
- dotazione di mobilio
- durata del contratto

Art. 4 (Zonizzazione)

Vista la delibera del Consiglio Comunale del Comune di ... con cui sono state individuate le microzone censuarie di cui all'art. 1, decreto Ministero LL.PP. del 5 marzo 1999, la zonizzazione di riferimento per il Comune è la seguente:

(a mero titolo esemplificativo)

ZONA 1: Unità immobiliare sita in territorio compreso nella Microzona Censuaria n. 4;

ZONA 2: Unità immobiliare sita in territorio compreso nelle Microzone Censuarie n. 2 e n. 3;

ZONA 3: Unità immobiliare sita in territorio compreso nella Microzona Censuaria n. 1.

Art. 5 (Fasce di oscillazione)

Il canone di locazione degli immobili da locare è determinato per zona, sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a metro quadro:

(a mero titolo esemplificativo)

COMUNE DI				
Tipologia		Zona 1	Zona 2	Zona 3
A	Massimo	9,0	8,7	8,3
A	Minimo	7,95	7,1	6,8
B	Massimo	7,95	7,1	6,8
B	Minimo	5	4,6	4,2
C	Massimo	5	4,6	4,2
C	Minimo	3	2,6	2,2

Art. 6 (Superficie convenzionale)

La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- A. l'intera superficie utile dell'unità immobiliare (per superficie utile si intende l'area effettivamente calpestabile escludendo da tale calcolo i palchi morti, le intercapedini fra i soffitti e tutte le aree con altezza inferiore a cm. 180);
- B. lo 0,50 della superficie utile delle autorimesse singole;
- C. lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- D. lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine, palchi morti ed altri accessori simili;
- E. lo 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

- F. lo 0,10 della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Art. 7 (Classificazione immobili)

Gli elementi da considerare, per individuare il canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui al precedente articolo, sono i seguenti:

- tipologia dell'alloggio
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile
- pertinenze dell'alloggio
- presenza di spazi comuni
- dotazione di servizi tecnici

Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate in tipo A, B e C:

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO A:

E' classificato di tipo A l'immobile che, oltre alle caratteristiche stabilite per quello di tipo B, presenta anche le seguenti:

1. risanamento complessivo o ristrutturazione, accertabili, dell'unità immobiliare effettuati negli ultimi 10 anni;
2. immobile edificato negli ultimi 10 anni, escluso quelli di edilizia convenzionata e sovvenzionata;
3. presenza di sistema di condizionamento d'aria nell'unità immobiliare;
4. rifiniture di particolare pregio;
5. dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi;
6. dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardino, cortile, etc.) superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze, e comunque con superficie non inferiore a 20 metri quadri per le unità immobiliari site in zona 1;
dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge,, giardino, cortile, etc.) superiori al 50% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze, e comunque con superficie non inferiore a 20 metri quadri per le unità immobiliari site nelle zone 2 e 3;
7. dotazione di spazi per uso parcheggio o autorimessa;
8. veduta all'unità immobiliare di monumenti d'arte, bellezze artistiche o paesaggistiche.

Per la classificazione di alloggio di tipo A basta il possesso di una sola delle caratteristiche di cui ai numeri 1) e 2) oppure almeno due delle altre.

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO B:

Si considera di tipo B l'alloggio dotato di:

1. riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente ed a norma e/o consentito dalle vigenti leggi;
2. servizio igienico con almeno 4 apparecchi, fornito di finestra o areazione forzata;
3. impianto idrico idoneo ed efficiente;
4. impianto elettrico a norma e/o consentito dalle vigenti leggi;
5. ascensore per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre piani fuori terra;
6. ambienti a norma secondo le vigenti leggi e regolamenti;
7. infissi e affissi efficienti.

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO C

E' considerato di tipo C l'alloggio che non presenta almeno due delle caratteristiche indicate per quello di tipo B, con esclusione di quella di cui alla numero 5) che non è elemento determinate per questa tipologia.

Art. 8 (Maggiorazione per particolari categorie di immobili)

Gli importi della tabella di cui all'articolo 5 sono incrementati fino ad un massimo del 40% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 50 metri quadri.

Gli importi della tabella di cui all'articolo 5 sono incrementati fino ad un massimo del 20% per gli alloggi con superficie utile compresa tra 50 e 60 metri quadri.

In caso di unità immobiliari arredate il canone può essere incrementato fino al 15%, da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo.

In caso di unità immobiliari poste in luoghi panoramici il canone può essere aumentato fino al 20%.

Art. 9 (Maggiorazione per durata del contratto superiore al minimo)

Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3 della legge 431/1998. In tal caso il canone concordato è incrementabile del 10%.

Art. 10 (Aggiornamento del canone)

Il canone di locazione determinato in base agli articoli precedenti sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT a partire dal secondo anno di locazione.

Art. 11 (Trasformazione contratti patti in deroga e contratti mercato libero)

Le parti che hanno stipulato contratti di locazione ai sensi dell'art. 11, comma 2 legge 359/1992 o ai sensi dell'art. 2, comma 1, legge 431/1998, possono rinegoziare il rapporto locativo sulla base delle condizioni stabilite dal presente Accordo territoriale applicando il canone della fascia di riferimento.

Art. 12 (Contratto tipo)

I contratti di locazione, di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998, realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'allegato A) che forma parte integrante dell'Accordo stesso. Agli stessi si applicano altresì le norme in materia di locazione del Codice Civile, nonché le norme della legge 392/1978 non espressamente abrogate.

Art. 13 (Manutenzione straordinaria: partecipazione agli oneri)

Nel caso di esecuzione sull'unità immobiliare o sull'edificio di cui è parte di importanti e improbabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone dell'alloggio venga integrato con un aumento dell'interesse legale sul capitale impiegato (spesa sostenuta).

Art. 14 (Commissione di Conciliazione stragiudiziale)

Nel contratto tipo sarà prevista la seguente clausola: "per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo territoriale e/o integrativi, ciascuna parte potrà richiedere, prima di adire l'autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che dovrà decidere non oltre sessanta giorni dalla richiesta, come previsto dall'art. 14 dell'Accordo territoriale del Comune".

La commissione di conciliazione è costituita da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale, sulla base delle designazioni effettuate rispettivamente dal locatore e dal conduttore. La stessa, ove i due componenti come in

precedenza indicati lo ritengono necessario, potrà essere integrata da un terzo componente, che svolgerà funzioni di presidente. Qualora la controversia attenga alla interpretazione del presente Accordo, la commissione dovrà essere costituita da un componente per ognuna delle organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso.

Le parti firmatarie del presente Accordo territoriale si riservano la facoltà di prevedere ulteriori diversi organismi per la definizione delle controversie nelle materie previste dall'Accordo stesso.

Art. 15 (Modifiche ed integrazioni al presente accordo)

Le Parti firmatarie del presente accordo convengono di riunirsi a distanza di un anno dalla sottoscrizione del presente accordo per valutarne la efficacia e la rispondenza alle esigenze dei cittadini e per eventualmente stabilire modifiche o integrazioni.

Parte terza

CONTRATTI DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA

Art. 16 (Esigenze abitative transitorie)

Le esigenze abitative transitorie, di cui all'art. 2, comma 1 del decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30.12.2002, che legittimano la stipulazione del contratto potranno distintamente riguardare sia il locatore che il conduttore, senza che sia necessaria la contemporanea presenza di tali esigenze nell'una e nell'altra parte.

La transitorietà, per quanto concerne il conduttore, si verifica quando questo ultimo ha una esigenza abitativa transitoria collegata ad un evento certo, che deve essere espressamente indicata nella clausola n. 1 del contratto. A titolo meramente indicativo e non tassativo, possono costituire esigenze transitorie:

- a. i motivi di studio, quali lo svolgimento di corsi presso istituti scolastici anche privati;
- b. le esigenze di lavoro, anche autonomo e di collaborazione;
- c. le esigenze di cura e riposto;
- d. le esigenze di svolgimento di attività commerciali ed artigianali di carattere stagionale;
- e. le esigenze di ricerca scientifica svolta anche automaticamente;
- f. le esigenze di visita a parenti e/o amici che necessitano di assistenza, compagnia, collaborazione e simili.

La transitorietà, per quanto concerne il locatore, potrà dipendere dall'esigenza di disporre dell'immobile a decorrere da una certa data, per i motivi di cui all'art.3, comma 1, lettera a), b), c) e g) legge 431/1998, con inclusione della categoria degli affini nel caso sub. a).

Art. 17 (Determinazione canoni)

Il canone di locazione per i contratti di natura transitoria potrà essere liberamente determinato tra le parti secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 2, D.M. 30.12.2002 in quanto da questo consentito.

Art. 18 (Contratto tipo)

I contratti di locazione di natura transitoria previsti dall'art. 5, comma 1 della legge 431/1998 e realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'allegato B) che forma parte integrante dell'Accordo stesso.

Parte quarta

CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI

Art. 19 (Oggetto)

Il contratto per studenti universitari è stipulabile nell'ipotesi in cui il conduttore non residente in uno dei Comuni del Mugello, sia iscritto ad Università ed Istituti Universitari aventi sede in Firenze o nella Provincia di Firenze.

Art. 20 (Determinazione canoni)

Il canone di locazione per i contratti di locazione per studenti universitari è determinato sulla base degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 del presente Accordo.

Art. 21 (Contratto tipo)

I contratti di locazione per studenti universitari previsti dall'art. 5, comma 2 e 3 della legge 431/1998 e realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'allegato C) che forma parte integrante dell'Accordo stesso.

Art. 22 (Condizioni contrattuali)

I contratti di locazione per studenti universitari possono essere sottoscritti da studenti in forma singola o plurima; in caso di pluralità di conduttori le obbligazioni del contratto sono assunte in solido ed il rateo del canone deve essere corrisposto in un'unica soluzione.

E' consentito il recesso anticipato anche da parte del singolo conduttore per qualunque motivo, previa comunicazione da inviare al locatore a mezzo lettera raccomandata A.R.