

ACCORDO TERRITORIALE
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
DEL 5 MARZO 1999

tra

Le Associazioni Provinciali della Proprietà Edilizia di Foggia:

A.P.P.E. - CONFEDILIZIA in persona del Presidente pro tempore Sig. Gianni Spinapolice;

CONFAPPI in persona del Presidente pro tempore Sig. Domenico Gramazio;

A. P. P. C. in persona del Presidente pro tempore Sig. Michele Marangelli;

A.S.P.P.I. in persona del Presidente pro tempore Avv. Mattia Di Gennaro;

e

Le Associazioni Provinciali degli inquilini di Foggia:

SUNIA in persona del Segretario Provinciale Sig. Angelo De Palma;

SICET in persona del Segretario Provinciale Sig. Felice Cappa;

UNIAT in persona del Segretario Provinciale Sig. Francesco Di Pasquale;

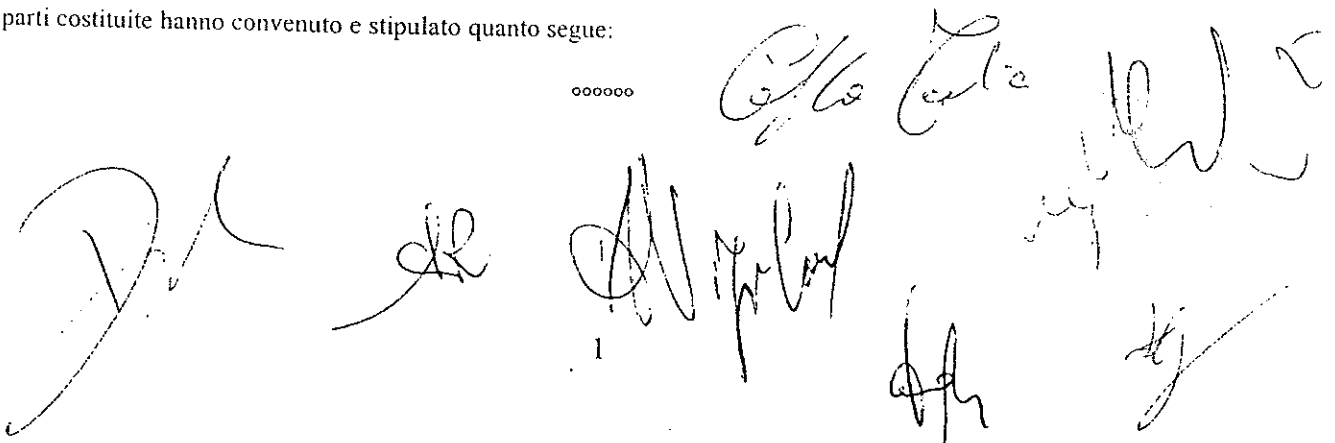
di concerto con il Comune di Manfredonia rappresentato dal Sig. Angelo Riccardi assessore alle Politiche Sociali.

oooooo

per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo nel territorio amministrativo del Comune di Manfredonia, secondo il così detto "CANALE AGEVOLATO", nonchè per la stipula di contratti ad uso abitativo di natura transitoria e per le esigenze abitative degli studenti universitari.

Le parti costituite hanno convenuto e stipulato quanto segue:

oooooo



The block contains several handwritten signatures in black ink. From left to right, there are approximately six distinct signatures, some of which are quite stylized and cursive. The signatures are arranged in a horizontal line across the bottom of the page.

CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2 comma 3 L. 431/98 e art. 1 d. m. 5/3/99)

1 Acquisite le più opportune informazioni, e preso atto della planimetria generale con suddivisione dell'abitato in 5 zone messa a disposizione dall'assessorato all'urbanistica ed edilizia del Comune di Manfredonia, allegata al presente accordo alla lett. a);

2) Per ognuna delle suddette 5 zone vengono definite n. 3 fasce di oscillazione denominate "A", "B", "C", alle quali sono attribuiti, rispettivamente, due valori di canone, uno massimo ed uno minimo, espressi in migliaia di lire al mese, per metro quadro di superficie convenzionale, con una tolleranza del 5% in più o in meno, come da tabella "ZONE E FASCE" allegata al presente accordo, alla lett. b);.

3) L'inserimento nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà tenendo conto della presenza di elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile, qui di seguito specificati:

ELEMENTI ESSENZIALI

- Appartamenti dal II° piano fuori terra in poi (escluso i piani rialzati con giardino);
- Impianto di riscaldamento.
- Presenza di ascensore per appartamenti collocati oltre il II° piano.

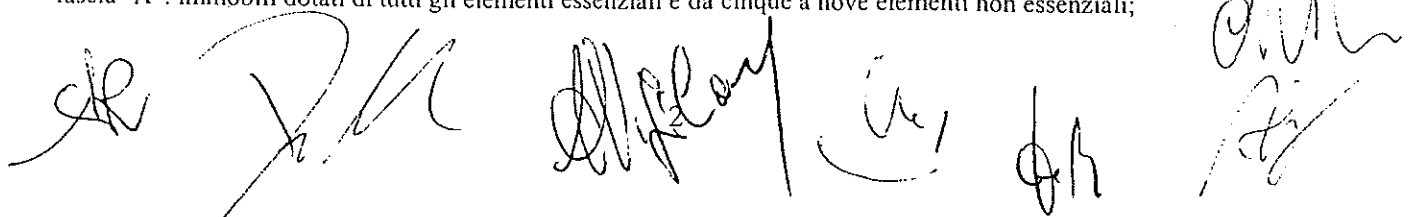
ELEMENTI NON ESSENZIALI

- Vista mare;
- Piano intermedio o piano rialzato con giardino.
- Impianto di condizionamento.
- Doppio servizio.
- Posto auto o box.
- Doppia esposizione.
- Cortile comune.
- Cantina/soffitta.
- Spazio esterno di pertinenza dell'edificio con verde.

4) La collocazione degli immobili nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà secondo i criteri sotto riportati:

- fascia "A": immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da cinque a nove elementi non essenziali;

C. G. G. G.



- fascia "B": immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da uno a quattro elementi non essenziali;

- fascia "C": immobili privi di almeno uno degli elementi essenziali;

5) All'interno dei valori minimo e massimo di ogni singola fascia di oscillazione, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive OO. SS., procederanno alla determinazione in concreto del canone di locazione, tenendo conto anche della vetustà, della tipologia dell'immobile, del suo stato manutentivo dello stabile in cui esso è ubicato. I contratti individuali di locazione saranno stipulati secondo l'allegato tipo (All. 1) recante altresì, come con il presente Accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione Istat.

6) Le Associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale precisano, con riferimento al punto 2 del presente, quanto segue: il valore di canone minimo è da intendersi meramente indicativo e pertanto non vincolante per la validità dei contratti stipulati a canone inferiore.

7) Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, la fascia di oscillazione di cui all'allegato "ZONE E FASCE" subirà nei valori minimo e massimo un aumento fino al 2% per i contratti di durata di quattro anni, fino al 4% per i contratti di durata di 5 anni e fino al 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Quando l'immobile sia interamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti le parti, dopo aver determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente accordo, avranno facoltà di aumentarlo fino a un massimo del 15%.

Le OO.SS. firmatarie del presente Accordo concordano che la superficie utile dei piani terra completamente ristrutturati e con riscaldamento autonomo può essere, se inferiore a mq. 40, maggiorata fino ad un massimo del 10%.

8) Per la ripartizione degli oneri accessori il locatore e il conduttore faranno riferimento alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo ed espressamente approvata dalle Organizzazioni stipulanti. Resta comunque inteso che, per tutto quanto non previsto, si farà riferimento agli articoli 9 e 10 della L. 392/78.

9) Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lettera a) L. 431/98, il canone di locazione di cui alle fasce di oscillazione riportate nella tabella "ZONE E FASCE", subirà un aumento nei valori minimi e massimi in vigore del 5%, da valere per tutta la durata contrattuale.

Cofe Etia
000000

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5 comma 1 L. 431/98 e art. 2 d. m. 5/3/99)

1) Il canone dei contratti individuali transitori ordinari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone del solo Comune di Manfredonia.

Quando l'immobile sia interamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti le parti, dopo aver determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente accordo, avranno facoltà di aumentarlo fino a un massimo del 15%.

2) I contratti suddetti, per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella "ONERI ACCESSORI", potranno essere stipulati secondo l'allegato tipo (All. II) quando ricorra almeno una delle sotto elencate circostanze, che soddisfino, rispettivamente, le esigenze dei proprietari e dei conduttori:

PER I PROPRIETARI

A) Quando il proprietario ha esigenza di adibire, entro diciotto mesi, l'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

a) trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;

b) matrimonio dei figli;

c) rientro dall'estero;

d) 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;

e) 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;

PER I CONDUTTORI

B) Trasferimento temporaneo della sede di lavoro; contratto di lavoro a tempo determinato in in Comune diverso da quello di residenza; assegnazione di alloggio ERP o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi, dimostrabile con compromesso regolarmente registrato; vicinanza momentanea a parenti bisognosi.

The bottom of the document features several handwritten signatures and a stamp. At the top center of this section is a circular stamp with the text "Cofe Cofe" and "000000" below it. To the left is a large, stylized signature. In the center is another signature, and to its right is a signature with a large "R" or "AR" monogram. On the far right is a signature that appears to be "C. M. L.". Below these are several other smaller, less legible signatures and initials.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

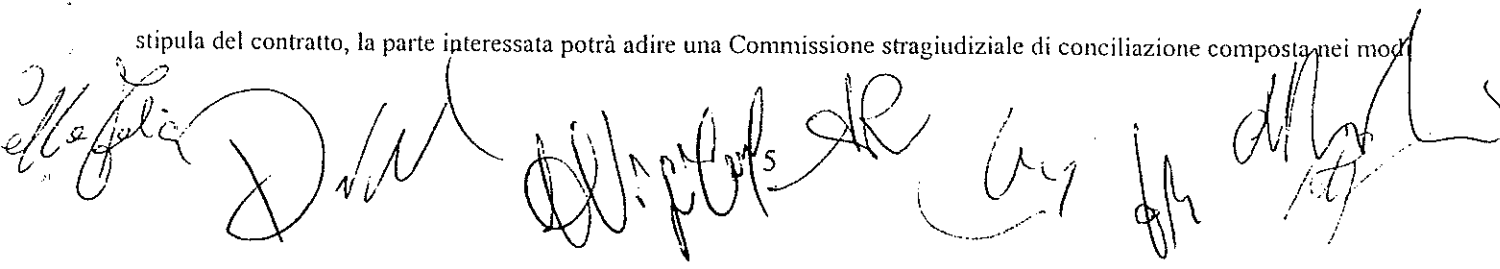
(art. 5 commi 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 d. m. 5/3/99)

- 1) Il canone di locazione dei contratti transitori per gli studenti universitari sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, come da tabella "ZONE E FASCE" allegata al presente Accordo, limitatamente al Comune di Manfredonia, in quanto sede della sezione staccata dell'Università degli Studi di Foggia, e comunque confinante con il Comune di Foggia sede dell'Università.
- 2) Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lettera a) L. 431/98, il canone di locazione di cui alle fasce di oscillazione riportate nella tabella "ZONE E FASCE" subirà un aumento nei valori minimi e massimi in ragione del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 3) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo (All. III) recante, altresì, come con il presente Accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione Istat.
- 4) La ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore avverrà in base alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo ed espressamente approvata dalle organizzazioni stipulanti. Quando l'immobile sia interamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, le parti, dopo avere determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente Accordo, avranno facoltà di aumentarlo, in ogni caso, fino ad un massimo del 15%.

ooooo

- Le Organizzazioni stipulanti hanno convenuto l'inserimento in ogni singolo contratto, delle seguenti clausole:

- 1) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonchè in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione stragiudiziale di conciliazione e di congruità quanto a due componenti, scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto ad un terzo componente, che svolgerà eventualmente funzioni di 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 quelle in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi



suindicati, 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, o fino a nuova variazione.

2) Le parti contrattuali e le OO.SS. che hanno prestato la loro assistenza durante la stipula del contratto si danno atto, reciprocamente, che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto:

A) della zona in cui è ubicato l'immobile;

B) della fascia di oscillazione del canone;

C) dei seguenti elementi essenziali: _____
_____;

D) dei seguenti elementi non essenziali: _____
_____;

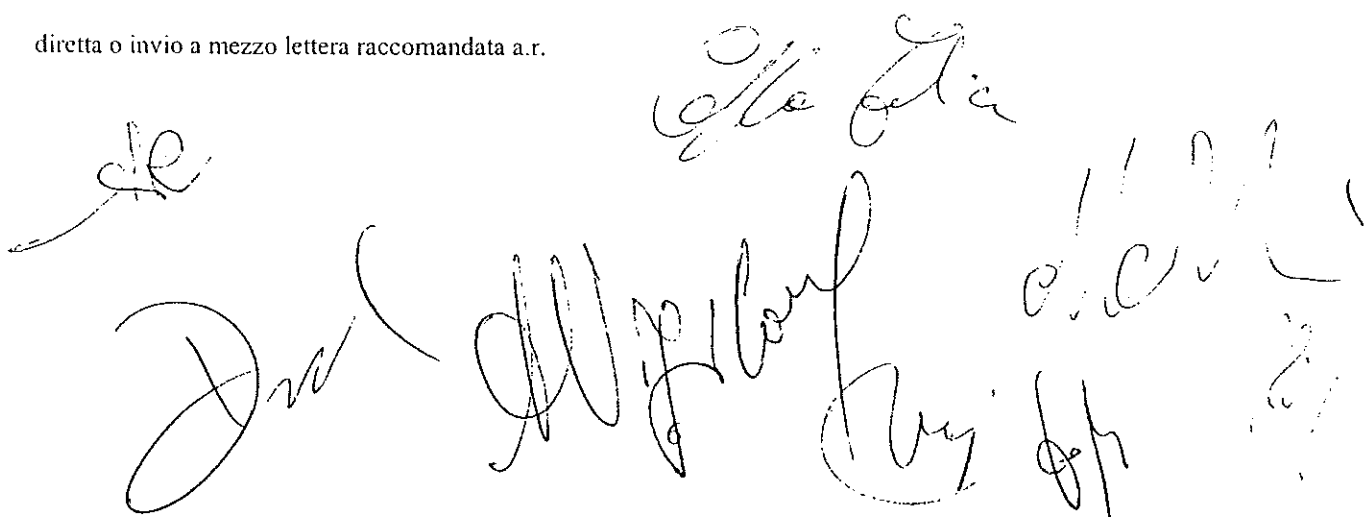
E) della superficie convenzionale dell'immobile che risulta essere di mq. _____;

ooooo

- 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, formare oggetto di revisione allorchè il Comune di Manfredonia deliberi aliquote Ici specifiche per locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

ooooo

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Manfredonia, mediante consegna diretta o invio a mezzo lettera raccomandata a.r.

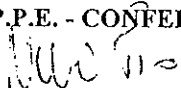


The block contains several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'de'. In the center, there is a large, stylized signature that could be 'M. P. ...'. To the right, there are several smaller, more legible signatures, including one that looks like 'C. ...' and another that looks like 'P. ...'. The signatures are written over the bottom portion of the document, partially overlapping the text.

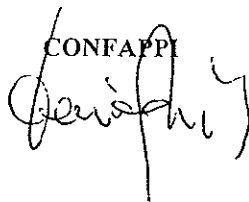
LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO in Manfredonia il giorno 17 febbraio 2000 dalle Organizzazioni stipulanti.

A questo Accordo hanno aderito le seguenti Organizzazioni:

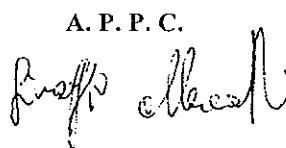
A.P.P.E. - CONFEDILIZIA



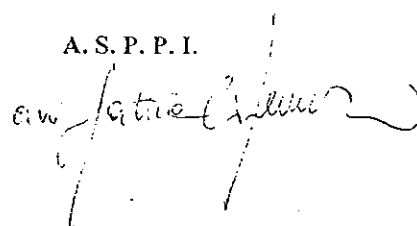
CONFAPPI




A. P. P. C.



A. S. P. P. I.



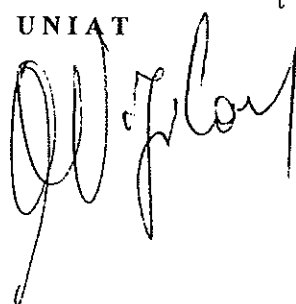
SUNIA



SICET

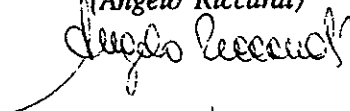


UNIAT



**L'ASSESSORE
ALLE POLITICHE SOCIALI**

(Angelo Riccardi)



DETERMINAZIONE CANONI PER IL COMUNE DI MANFREDONIA

Premesso che il territorio comunale è stato suddiviso in 5 zone così come denominate:

ZONA 1 = CENTRALINISSIMA

ZONA 2 = CENTRALE

ZONA 3 = SEMICENTRALE

ZONA 4 = EDIFICATA PERIFERICA COMPRESO BORGO MEZZANONE

ZONA 5 = AGRICOLA E FRAZIONI.

I canoni a mq./mese sono quelli riportati nella tabella che segue:

ZONE	FASCIA "A"	FASCIA "B"	FASCIA "C"
ZONA 1	8.500 - max - 7.500 - min -	7.150 - max - 6.150 - min -	6.800 - max - 5.800 - min -
ZONA 2	8.100 - max - 7.100 - min -	6.800 - max - 5.800 - min -	6.500 - max - 5.500 - min -
ZONA 3	7.200 - max - 6.600 - min -	6.500 - max - 5.500 - min -	6.000 - max - 5.000 - min -
ZONA 4	6.000 - max - 5.000 - min -	5.500 - max - 4.500 - min -	5.000 - max - 4.000 - min -
ZONA 5	4.900 - max - 3.500 - min -	4.400 - max - 3.000 - min -	3.900 - max - 2.500 - min -

Handwritten signatures and notes:
 - Top left: *AR*
 - Top center: *Celle Julia*
 - Bottom left: *De*
 - Bottom center: *Alfano*
 - Bottom right: *...*