

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI CASAMASSIMA

DEFINITO AI SENSI DELL'ART.2, COMMA 3° - LEGGE N. 431/98

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione dell'Accordo Nazionale sottoscritto l'8 febbraio 1999 e recepito nel Decreto Ministeriale n.67 del 22/03/1999 del Ministero dei LL.PP. di concerto con il Ministero delle Finanze, l'anno 2000, il giorno _____ febbraio, in Casamassima, nella sede del COMUNE DI CASAMASSIMA

TRA

le Organizzazioni Sindacali degli inquilini:

S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T. e ASSO-CASA;

E

le Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia:

ASSEDIL-CONFEDILIZIA, A.S.S.P.I. e A.P.P.C.

ALLA PRESENZA

del Sindaco di Casamassima, dott.ssa Maria Paola Susca Bonerba, e l'Assessore Avv. Lucrezia Mallardi

CONVENGONO E STIPULANO IL SEGUENTE ACCORDO:

- 1) Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Casamassima. Il territorio è stato suddiviso tre microzone omogenee così come approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 26/02/1999, come previsto dall'art.3 comma 154 e 155 della legge 23/12/96 n.662 (**Allegato 1**). Nelle microzone 2 e 3 il presente accordo non si applica in quanto una è zona residenziale con edilizia prevalente di ville e villini e l'altra è zona agricola. In deroga a quanto sopra, le parti possono richiedere alla commissione paritetica di conciliazione di cui al presente accordo la determinazione del canone per gli immobili da locare in dette zone.
- 2) Il canone di locazione viene stabilito all'interno di sub fasce di oscillazione (min. e max) e quantificato in lire al metro quadro mensile per ogni sub fascia. L'**allegato n.2** definisce, inoltre, l'alloggio ammobiliato, mentre l'**allegato 2.1**. le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio.
- 3) Per ogni la microzona il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato secondo l'**allegato n.3**.
- 4) I contratti di locazione avranno la durata minima di anni 3 (tre) e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta.

- 5) I canoni di locazione di cui all'**allegato n.3** saranno incrementati se di durata superiore ai tre anni:
- del 3 % per i contratti con durata di anni 4;
 - del 6 % per i contratti con durata di anni 5;
 - del 10 % per i contratti con durata di 6 e più anni.

6) Per la stipula dei contratti dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'**allegato n.4.**

7) Per i contratti di locazione di natura transitoria dovrà essere utilizzato l'**allegato n.4.1.**

L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare la natura del contratto viene individuata nel seguente modo:

➤ Quando il proprietario ha necessità di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per i motivi di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio;
- Matrimonio dei figli;
- Rientro da altro comune;
- Attesa di autorizzazioni per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Altra eventuale esigenza, specifica del locatore collegata ad evento certo, potrà essere prevista, previa richiesta alla Commissione di Conciliazione di cui all'allegato nr.6.

➤ Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- Altra eventuale esigenza, specifica del conduttore collegata ad evento certo, potrà essere prevista, previa richiesta alla Commissione di Conciliazione di cui all'allegato nr.6.

8) Le parti, in materia di oneri accessori, faranno riferimento all'accordo di cui all'**allegato n. 5.** Resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si farà riferimento agli artt. 9 e 10 della legge 392/78.

Con il presente accordo, sottoscritto anche dal Comune di Casamassima, per quanto di competenza, e dalle organizzazioni di cui sopra, sono fissati i criteri per il funzionamento ed il regolamento della commissione paritetica di conciliazione prevista dal D.M. n.67 del 22/03/1999 (**allegato 6**). La Commissione fornirà ai locatori e conduttori un servizio di conciliazione stragiudiziale in materia di interpretazione ed esecuzione del contratto ed esatta applicazione del canone e dell'accordo comunale, La Commissione dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del quesito.

Il verbale di conciliazione conclusivo costituisce parte integrante del contratto di locazione.

Il Comune di Casamassima metterà a disposizione gli strumenti logistici e le risorse umane per il funzionamento della Commissione e la sede della sua Segreteria.

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 alla Commissione di Conciliazione, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 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

La Commissione sarà composta da 3 componenti, due nominati rispettivamente dalle Associazioni Sindacali del proprietario e del conduttore, il terzo componente/Presidente sarà il Sindaco di Casamassima o suo delegato.

L'Amministrazione Comunale è impegnata a ridurre l'imposizione ICI, per i proprietari che stipuleranno contratti di locazione ai sensi del presente accordo, fino all'equiparazione delle agevolazioni per l'abitazione principale.

I firmatari del presente accordo si riservano di individuare zone di pregio o di degrado all'interno della microzona.

Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di un'assistenza sindacale nel senso che i contratti di locazione vengano stipulati con l'assistenza dei sindacati.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro, anche a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'otto febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote I.C.I. specifiche per i locatori che affittano 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.

Le parti firmatarie del presente accordo si riuniranno entro 12 mesi per verificare congiuntamente l'applicazione e l'impatto dell'accordo.

IL PRESENTE ACCORDO È SOTTOSCRITTO DA:

SUNIA Provinciale

UNIAT Provinciale

SICET CISL Provinciale

ASSO-CASA

ASSEDIL Confedilizia Provinciale

APPC Provinciale

ASSPI Provinciale

Sindaco di Casamassima

Assessore

CASAMASSIMA ADDÌ, FEBBRAIO 2000

ALLEGATO N.1:

MICROZONE

ALLEGATO n.2 :
CALCOLO DEL METRO QUADRO
DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

ALLEGATO n.2

Con riferimento alla suddivisione del Comune di Casamassima in tre microzone di cui all'allegato "1", i canoni di locazione sono determinati in metro quadro convenzionale mensile.

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla somma dei seguenti elementi:

1. Superficie netta misurata a metro quadro al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (così detta superficie calpestabile).

Per la superficie netta inferiore ai 60 metri va applicata una maggiorazione del 15%:

2. Accessori e pertinenze misurate al netto dei muri perimetrali ed interni secondo le seguenti percentuali:
 - a) balconi, terrazze ad uso esclusivo, cantine al 25%
 - b) autorimesse singole al 50%
 - c) posto macchina in autorimesse di uso comune al 20%
 - d) posto macchina in spazi comuni e spazi di pertinenza ad uso esclusivo al 15%.

La superficie dei vani con altezza utile compresa fra 1 metro e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 70%.

La superficie dei soppalchi ed ammezzati con altezza utile superiore al metro e 70 con accesso da scala fissa va calcolata al 100%.

Vanno esclusi dal computo della superficie utile convenzionale:

- I così detti ripostigli "aerei" intendendo come tali quelli ricavati generalmente al di sopra del vano bagno e vano cucina, non raggiungibili con scala fissa;
- Tutti gli spazi comuni condominiali, quali il locale caldaia e autoclave, l'androne scala, il lastrico solare, e tutte quelle superfici che consentono l'accesso all'unità immobiliare locata.

Per gli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 115 metri quadri, si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da applicare.

Per immobile totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:

a) Cucina:

1. Pensili a muro oppure credenza;
2. Frigorifero;
3. Fornello
4. Tavolo con sedie;
5. Scola piatti e stoviglie.

b) Camera dal letto:

1. Letto con materasso;
2. Comodino
3. Armadio – guardaroba
4. Sedia.

c) Camera – studio

1. Scrivania con sedia;
2. Libreria.

d) Soggiorno – tinello:

1. Tavolo con sedie;
2. Vetrinetta.

e) Bagno arredato (mensole, specchio, e sedile).

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

Per immobile parzialmente arredato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli al vano cucina, alla camera da letto ed al bagno che devono essere sempre presenti.

ALLEGATO n. 2.1
CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE
CONDIZIONI GENERALI DELL'APPARTAMENTO

CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE "BUONE"

Per buone condizioni dello stabile deve intendersi:

- portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura;
- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza sconnessioni;
- rivestimento pareti androne e vano scale senza distacchi o presenza di umidità di risalita;
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi lesionati o sconnessi;
- presenza di ringhiere ancorate alla struttura;
- finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua;
- assenza di umidità all'intradosso del solaio dell'ultimo piano;
- funzionalità delle porte d'accesso ai locali condominiali (vano ascensore, autoclave, sala riunioni, ecc.);
- facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco o mancanza e/o distacco di altro materiale presente;

PER BUONE CONDIZIONI DELL'APPARTAMENTO DEVE INTENDERSI:

- pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnessioni;
- rivestimenti vano cucina e bagno in stato ovvero senza distacchi e/o mancanza;
- infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura ed apertura funzionanti;
- infissi esterni corredati da avvolgibili o altri dispositivi di oscuramento;
- impianto di adduzione e di scarico acqua funzionanti;

ALLEGATO N. 3
FASCE DEL CANONE DI LOCAZIONE

MICROZONA 1: Centro abitato.**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

- Allacciamento al gas metano
- Ascensore a partire dal 3° piano
- Autoclave
- Verde condominiale
- Cortile in comune
- Ingresso/balcone su piazza
- Impianto di ricezione satellitare
- Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- Adeguamento impianto elettrico alla Legge 46/90
- Porta blindata
- Ripostiglio e/o Cantina
- Doppi servizi
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- Attico
- Parquet

SUB FASCIA A – ALMENO DIECI ELEMENTI**MINIMO MQ. MENSILE LIRE 5.600****MASSIMO MQ. MENSILE LIRE 6.100****SUB FASCIA B – ALMENO SETTE ELEMENTI****MINIMO MQ. MENSILE LIRE 5.100****MASSIMO MQ. MENSILE LIRE 5.500****SUB FASCIA C – ALMENO CINQUE ELEMENTI****MINIMO MQ. MENSILE LIRE 4.000****MASSIMO MQ. MENSILE LIRE 5.000****SUB FASCIA D – MENO DI CINQUE ELEMENTI****MINIMO MQ. MENSILE LIRE 3.600****MASSIMO MQ. MENSILE LIRE 3.900****N.B.**

- Si precisa che il posto auto di pertinenza dell'immobile, costruito dopo il 1973, non può essere affittato separatamente dall'appartamento;
- Rientrano nella sub-fascia **A** gli immobili che presentano particolari rifiniture all'interno dell'appartamento quali piastrellatura di almeno due metri in entrambi i servizi e nella cucina, pavimentazione in marmo od altro di particolare pregio, mentre costituisce elemento indispensabile l'adeguamento impianto elettrico;
- Balcone/Ingresso su piazza: deve intendersi ingresso/affaccio, toponomasticamente previsto dal Comune;

- Cortile in comune: deve intendersi cortile in comune spazio recintato di esclusivo godimento degli occupanti gli alloggi ove è possibile socializzare;
- Per rientrare nelle sub-fascie "A","B" e "C" i servizi igienici (tazza, lavabo, doccia,ovvero vasca) devono essere presente all'interno dell'alloggio, nonché l'alloggio deve avere il servizio di riscaldamento ed autoclave

Ammobiliato:

- l'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle **fascia "A"** se ha almeno l'autoclave, il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.
 - L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella **fascia "B"** se ha almeno uno dei tre elementi innanzi indicati.
 - L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella **fascia "B"** se ha l'autoclave, l'ascensore a partire dal 3 piano e il riscaldamento.
- E' escluso l'ammobiliato per gli immobili, situati al piano terra e piani interrati.

ALLEGATO N. 4

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431