

CITTA' DI SPINAZZOLA
UFFICIO DEL SEGRETARIO GENERALE

VERBALE

Oggetto: art.2 comma 3 Legge n.431/98.

L'anno 2000 il giorno 22 del mese di Giugno alle ore 10.30 sono convenuti nell'Ufficio del Segretario Generale i Signori:

- **Dott. Felice Giovine in rappresentanza dell'Assedil – Confedilizia Provinciale;**
- **Angelo Garofoli in rappresentanza del SUNIA Provinciale;**

I convenuti consegnano al sottoscritto Segretario Generale l'Accordo Territoriale per il Comune di Spinazzola definito ai sensi dell'art.2, comma 3 Legge n.431/98 tra SUNIA, SICET-CISL, in qualità di Associazioni degli inquilini e tra ASSEDIL-CONFEDILIZIA – ASSPI, in qualità di Associazioni della proprietà edilizia.

Di quanto sopra viene redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

SUNIA 
ASSEDIL-CONFEDILIZIA 

Il Segretario Generale



ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SPINAZZOLA

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 09 Giugno, in Spinazzola, nella sede comunale

TRA

le associazioni degli inquilini:

SUNIA Provinciale,
SICET CISL Provinciale,

E

le associazioni della proprietà edilizia:

ASSEDIL Confedilizia Provinciale,
ASPPI Provinciale,
APPC Provinciale,

ALLA PRESENZA

del Sindaco del Comune di Spinazzola – Dott. Giuseppe Barrasso,

CONVENGONO E STIPULANO IL SEGUENTE ACCORDO:

- 1) Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Spinazzola. Il territorio è stato suddiviso in 2 micro-zone così come individuate dall'Ufficio Tecnico Comunale e previo assenso da parte del Dipartimento Territorio del Ministero delle Finanze di Bari (U.T.E.), ed approvato da parte del Consiglio Comunale in data 20/07/1999 con delibera nr.37, così come previsto dal DPR 23/03/1998, N.138 (**Allegato 1**). Le parti concordano di suddividere la città in 4 micro-zone così suddivise: centro antico compresi rione saraceno/ centro abitato residenziale / zona di espansione/ zona agricola. Detta suddivisione è meglio descritta nella planimetria (**Allegato n.7**). L'accordo non definisce i canoni di locazione per la zona agricola che le parti possono richiedere alla commissione paritetica di conciliazione, di cui al presente accordo. Per la definizione delle aree riferite al centro antico compresi rione saraceno/ centro abitato residenziale / zona di espansione/ zona agricola., il territorio comunale viene suddiviso in 4 micro-zone come da confini indicati in **allegato 3**. Resta inteso che gli edifici aventi ingresso sulla via di confine vanno inclusi nella sub zona di maggior valore.
- 2) Il canone di locazione viene stabilito all'interno di una sub fascia 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 sub zona, 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 e accessori, faranno riferimento all'accordo di cui **all'allegato n.5**. 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 Spinazzola, per quanto di competenza, e dalle organizzazioni sindacali 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 Spinazzola 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, al 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 Spinazzola o suo Delegato.

L'Amministrazione Comunale è impegnata a ridurre l'imposizione ICI per i proprietari che aderiscono al presente accordo, fino all'equiparazione delle agevolazioni per l'abitazione principale a partire dal 2001.

I firmatari del presente accordo si riservano di individuare ed integrare altre sub zone di pregio o di degrado all'interno delle sub zone previste.

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 la applicazione e l'impatto dell'accordo.

IL PRESENTE ACCORDO È SOTTOSCRITTO DA:

SUNIA Provinciale _____,

SICET CISL Provinciale _____,

ASSEDIL Confedilizia Provinciale _____,

APPC Provinciale _____,

ASPPI Provinciale _____,

il SINDACO di Spinazzola _____.

SPINAZZOLA ADDÌ, 09 GIUGNO 2000

ALLEGATO N.1:
MICROZONE

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

Con riferimento alla suddivisione del Comune di Spinazzola in un'unica micro zona 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 quadri 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.
- a) Camera dal letto:
1. Letto con materasso;
 2. Comodino
 3. Armadio – guardaroba
 4. Sedia.
- a) Camera – studio
1. Scrivania con sedia;
 2. Libreria.
- a) Soggiorno – tinello:
1. Tavolo con sedie;
 2. Vetrinetta.
- a) 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****ALLEGATO 2.1****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**

MICRO ZONA 1: i cui confini sono: a partire da Largo Castello, Via Primo Maggio, Via Fornelli, Vico Storto Forace, Vico D'Ursi, Via Aderenza, Via Ortale, Viale Grotte, Via Lauda, Via Saffi, Largo S. Francesco, Via Imbriani, Corso Umberto Primo, Corso V. Emanuele, Via Torre, Vico La Torre.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI CANONE DI LOCAZIONE

- balcone su piazza
- cortile in comune
- verde in comune
- affaccio interno - esterno
- doppi servizi
- ascensore
- allacciamento gas metano
- autoclave
- riscaldamento autonomo o centralizzato
- infissi interni ed esterni in buono stato
- ripostiglio e/o cantina
- impianto di condizionamento
- impianto di ricezione satellitare
- balcone su piazza
- adeguamento 46/90
- porta blindata
- cortile in comune
- attico

SUB FASCIA A – ALMENO 12 ELEMENTI

5.100 – 6.000 MQ MENSILE

SUB FASCIA B - ALMENO 7 ELEMENTI

3.100 – 5.000 MQ MENSILE

SUB FASCIA C – FINO A 6 ELEMENTI

1.500 – 3.000 MQ MENSILE

N.B.

- gli immobili con ingresso dello stabile posti su: Corso V. Emanuele, Corso Umberto, Via Imbriani, Largo S. Francesco che hanno almeno riscaldamento adeguato ed impianto elettrico anch'esso adeguato alla Legge 46/90, autoclave e condizioni generali dell'appartamento e dello stabile buoni (secondo l'allegato 2.1), rientrano nella sub fascia A).
- 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.
- L'immobile con servizi igienici all'esterno dell'alloggio, o privo di impianto di riscaldamento rientra nell'ultima fascia.

AMMOBILIATO:

L'immobile totalmente ammobiliato va inserito nella fascia "A" a condizione che abbia il riscaldamento, gli infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal 1° piano.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella fascia "B".

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella fascia B.

_____ . . . _____

MICRO ZONA 2: i cui confini sono: Via Alfieri, Via Frat. Bandiera, Corso V.Emanuele, Corso Umberto, Via Imbriani, Largo S. Francesco, Via Depretis, Via Corsi, Largo Macello, Via G. Di Vittorio, Viale Roma, Stazione FF.SS., di confine ferrovia Barletta – Spinazzola, Viale A. Moro, Via Vitt. Veneto, Corso Umberto, Via Vigilante, di confine strada a denominarsi, di confine strada Valle Ministalla, di confine S.C. Minervino – Spinazzola.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- balcone su piazza
- cortile in comune
- verde condominiale
- affaccio interno/esterno
- Allacciamento al gas metano
- Ascensore a partire dal 3° piano
- Autoclave
- Impianto di ricezione satellitare
- Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- Porta blindata
- Ripostiglio e/o Cantina
- Doppi servizi

- Impianto di condizionamento
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- Attico
- Affaccio interno / esterno
- Adeguamento 46/90

SUB FASCIA A – ALMENO DODICI ELEMENTI	4.100 – 5.000 MENSILE
SUB FASCIA B – ALMENO NOVE ELEMENTI	3.100 – 4.000 MENSILE
SUB FASCIA C – ALMENO CINQUE ELEMENTI	2.000 – 3.000 MENSILE

N.B.

- gli immobili con ingresso dello stabile posti su: Corso V. Emanuele, Corso Umberto, Via Imbriani, Largo S.Francesco, Via G. Bovio, Viale A. Moro che hanno almeno riscaldamento adeguato ed impianto elettrico anch'esso adeguato alla Legge 46/90, autoclave e condizioni generali dell'appartamento e dello stabile buoni (secondo l'allegato 2.1), rientrano nella sub fascia **A**).
- 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.
- L'immobile con servizi igienici all'esterno dell'alloggio, o privo di impianto di riscaldamento rientra nell'ultima fascia.

MICRO ZONA 3: i cui confini sono: Via Vigilante, Corso Umberto, Via V. Veneto, Viale A.Moro, di confine ferroviaria Barletta – Spinazzola, Stazione FF.SS. p.l., S.S. n.168, S.S. n.97, Via De Gasperi, Corso Umberto.

- balcone su piazza
- cortile in comune
- verde condominiale
- affaccio interno/esterno
- allaccio al gas metano
- ascensore a partire dal 3° piano
- autoclave
- Impianto di ricezione satellitare
- Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- Porta blindata

- Ripostiglio e/o cantina
- Doppi servizi
- Impianto di condizionamento
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- 1° posto auto
- 2° posto auto
- attico
- adeguamento 46/90

SUB FASCIA A – ALMENO 10 ELEMENTI 5.100 – 6.500 MENSILE

SUB FASCIA B – ALMENO OTTO ELEMENTI 3.600 – 5.000 MENSILE

SUB FASCIA C – ALMENO CINQUE ELEMENTI 2.000 – 3.500 MENSILE

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.
- L'immobile con servizi igienici all'esterno dell'alloggio, o privo di impianto di riscaldamento rientra nell'ultima fascia.