

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI TRANI****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 12 Aprile, in Trani, nella sede comunale

**TRA**

le associazioni degli inquilini:

SUNIA Provinciale,  
SICET CISL Provinciale,  
UNIAT UIL Provinciale  
**ASSO CASA**

**E**

le associazioni della proprietà edilizia:

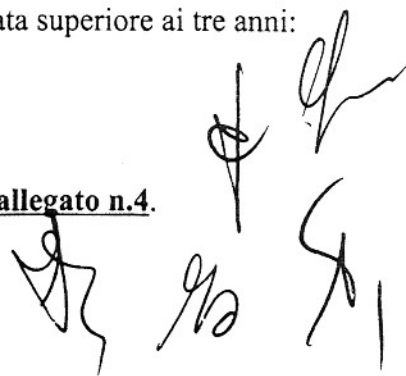
ASSEDIL Confedilizia Provinciale,  
ASPPI Provinciale,  
APPC Provinciale;

**ALLA PRESENZA**

del Sindaco del Comune di Trani –

**CONVENGONO E STIPULANO IL SEGUENTE ACCORDO:**

- 1) Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Trani. Il territorio è stato suddiviso in 4 micro-zone così come individuate dal Dipartimento Territorio del Ministero delle Finanze di Bari (U.T.E.), 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: borgo antico, zona centrale / zona semi-centrale, residenziale, turistica, periferica e di espansione / zona periferica e 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 e per la zona periferica e di espansione, definite micro-zone 3 e 4, che le parti possono richiedere alla commissione paritetica di conciliazione, di cui al presente accordo. Per la definizione delle aree riferite al borgo antico, zona centrale / zona semi-centrale, residenziale, turistica, periferica e di espansione / zona agricola., il territorio comunale così come individuato al precedente punto (1) viene suddiviso in 4 micro-zone come da confini indicati in **allegato 3**. Si specifica che la micro-zona 2 è stata divisa in 3 sub - zone. 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 Trani, per quanto di competenza, e dalla 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 Trani metterà a disposizione gli strumenti logistici e le risorse umane per il funzionamento della Commissione e la sede della sua segreteria.

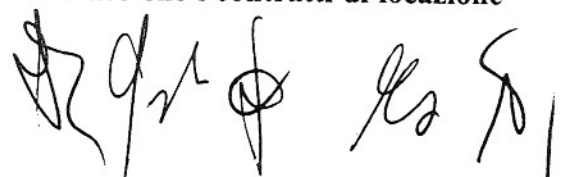
In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire alla Commissione di Conciliazione, al quale determinerà, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione 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 Trani 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

*[Signature]*  
**SICET**  
sindacato inquilini casa e territorio  
SPGRE - s.  
Via I. e 2 - BARI  
Tel. 524.63.55 - 694.49.91 Fax 524.75.50

UNIAT UIL Provinciale

ASSO CASA



*[Signature]*  
Roberto Branciano

ASSEDIL Confedilizia Provinciale

*[Signature]*  
Giornale

APPC Provinciale

*[Signature]*  
P. APPC COMUNALE Hotelde South.

ASPPI Provinciale



*[Signature]*  
frs della

il SINDACO di Trani

*[Signature]*

TRANI ADDì, 12 APRILE 2000

E PER ADESIONE :

FEDER-CASA :

*[Signature]*

*[Large handwritten signature]*

**ALLEGATO N. 3****FASCE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

**MICRO ZONA 1: i cui confini sono: a partire da Via Andria, P.zza Indipendenza, Via Macello, Via Romito, Via Majorano, Via Lionelli, Piazza Re Manfredi, Piazza Duomo, Via Banchina al Porto, Via Satuti Marittimi, Piazza Tiepolo, Piazza Plebiscito, Largo Chiarelli, Lungomare C. Colombo, Via Parenzo, Via Malcangi, Corso Imbriani, FF.SS., Via Andria.**

**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI CANONE DI LOCAZIONE**

- 1) appartamenti dal 1° piano fuori terra
- 2) affaccio interno-esterno
- 3) balcone su piazza o mare
- ✕4) allacciamento gas metano
- ✕5) autoclave
- ✕6) riscaldamento autonomo o centralizzato
- ✕7) infissi interni ed esterni in buono stato
- ✕8) adeguamento impianto elettrico alla Legge 46/90
- 9) porta blindata
- ✕10) cortile in comune
- 11) attico
- 12) doppi servizi
- ✕13) ascensore
- 14) box auto
- 15) 1° posto auto
- 16) 2° posto auto
- 17) impianto di condizionamento
- ✕18) ripostiglio e/o cantina
- 19) impianto di ricezione satellitare
- 20) ascensore a partire dal 3° piano

SUB FASCIA A – 10 ELEMENTI

6.100 – 7.000 MQ MENSILE

✕SUB FASCIA B - ALMENO 7 ELEMENTI

4.600 – 6.000 MQ MENSILE

SUB FASCIA C – FINO A 6 ELEMENTI

3.600 – 4.500 MQ MENSILE

SUB FASCIA B – FINO A 4 ELEMENTI

2.500 – 3.500 MQ MENSILE

1

Handwritten signatures and a large arrow pointing upwards.

- 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.

- *Ingresso/Balcone mare*: deve intendersi affaccio diretto su mare/costa, *Balcone/Ingresso su piazza*: deve intendersi ingresso/affaccio, toponomasticamente previsto dal Comune.

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 sub A:** i cui confini sono: tratto compreso tra Via Fondola e la fascia costiera come specificato in planimetria, fascia costiera, Via Majorano, Via Romito, Via Macello, Piazza Indipendenza, Via Andria, FF.SS., Via Cappuccini, Via S. Angelo, tratto compreso tra Via S. Angelo e Via delle Tufare come specificato in planimetria, Via delle Tufare, tratto compreso tra Via delle Tufare e la Strada dei vicinale Monachelle come specificato in planimetria, Strada Vicinale Monachelle, Via Fondola.

#### **ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

- balcone mare
- 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



- 8) Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- 9) Porta blindata
- 10) Ripostiglio e/o Cantina
- 11) Doppi servizi
- 12) Impianto di condizionamento
- 13) Infissi interni ed esterni in buono stato
- 14) 1° Posto auto
- 15) 2° Posto auto
- 16) Attico
- 17) Adeguamento impianto elettrico alla Legge 46/90
- 18) Affaccio interno-esterno

SUB FASCIA A – ALMENO NOVE ELEMENTI	4.600 – 5.000 MENSILE
SUB FASCIA B – ALMENO SETTE ELEMENTI	4.100 – 4.500 MENSILE
SUB FASCIA C – ALMENO CINQUE ELEMENTI	3.500 – 4.000 MENSILE

**MICROZONA 2 sub B** :I cui confini sono: Via S. Angelo, Via Cappuccini, FF.SS., Via DE Robertis, C.so M.R. Imbriani, Via Malcangi, Via Parenzo, Lungomare C. Colombo, Via Venezia, Via Malcangi (ss 16 per Bisceglie), Confine territorio Trani-Bisceglie, Strada vicinale vecchia di Risceglie, tratto compreso tra Via Pozzo piano e Via Corato come specificato in planimetria, Via Corato, tratto compreso tra Via Corato e Via S.Lucia come specificato in planimetria, Via S. Lucia, Via S. Angelo.

SUB FASCIA A – ALMENO NOVE ELEMENTI	5.600 – 6.500 MENSILE
SUB FASCIA B – ALMENO SETTE ELEMENTI	4.100 – 5.500 MENSILE
SUB FASCIA C – ALMENO CINQUE ELEMENTI	3.500 – 4.000 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.

- *Ingresso/Balcone mare*: deve intendersi affaccio diretto su mare/costa, *Balcone/Ingresso su piazza*: deve intendersi ingresso/affaccio, toponasticamente previsto dal Comune. *Cortile in comune*: deve intendersi cortile in comune spazio recintato di esclusivo godimento degli occupanti gli alloggi dove è possibile socializzare.

**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.

**MICRO ZONA 2 sub C:** i cui confini sono: Via Venezia, Lungomare C. Colombo, Piazzale S.M. di Colonna, Piazza Marinai d'Italia, fascia costiera, confine territorio Trani -Bisceglie, ss16, Via Malcangi , Via Venezia.

#### **ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

- 1) Allacciamento al gas metano
- 2) Ascensore a partire dal 3° piano
- 3) Autoclave
- 4) Verde condominiale e/o verde attrezzato
- 5) Cortile in comune
- 6) Impianto di ricezione satellitare
- 7) Impianti sportivi
- 8) Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- 9) Porta blindata
- 10) Ripostiglio e/o cantina
- 11) Doppi servizi
- 12) Impianto di condizionamento
- 13) Infissi interni ed esterni in buono stato
- 14) 1° Posto auto
- 15) 2° Posto auto
- 16) box auto
- 17) Adeguamento impianto elettrico alla Legge 46/90
- 18) Affaccio interno-esterno
- 19) Balcone
- 20) Attico

**SUB FASCIA A - ALMENO DODICI ELEMENTI**

**SUB FASCIA B - ALMENO DIECI ELEMENTI**

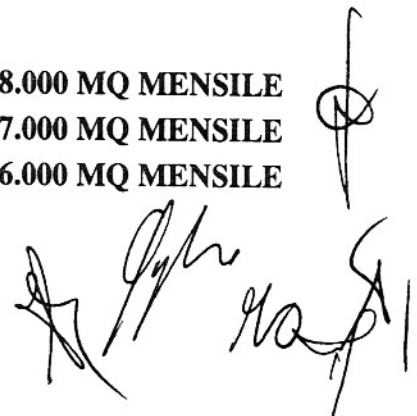
**SUB FASCIA C - FINO A OTTO ELEMENTI**

**7.100 - 8.000 MQ MENSILE**

**6.100 - 7.000 MQ MENSILE**

**5.000 - 6.000 MQ MENSILE**

N.B.



- Infissi interni ed esterni in buono stato
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- box auto
- Affaccio interno / esterno

SUB FASCIA A - ALMENO UNDICI ELEMENTI	7.100 – 8.000 MQ MENSILE
SUB FASCIA B - ALMENO NOVE ELEMENTI	6.100 – 7.000 MQ MENSILE
SUB FASCIA C – FINO A SETTE ELEMENTI	5.000 – 6.000 MQ MENSILE

**N.B.**

- rientrano nella sub fascia A gli immobili che presentano particolari rifiniture all'interno dell'appartamento quale 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.

- 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.

- *Ingresso/Balcone mare*: deve intendersi affaccio diretto su mare/costa, *Balcone/Ingresso su piazza*: deve intendersi ingresso/affaccio, toponomasticamente previsto dal Comune.

L'Immobilabile con servizi igienici all'esterno dell'alloggi, o privo di impianto di riscaldamento rientra nell'ultima fascia.

**Ammobiliato:**

- l'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle **sub fascia "A"** se ha almeno il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.
- L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella **sub fascia "B"** se ha almeno uno dei due elementi innanzi indicati.
- L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella **sub fascia "C"** 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.

**MICRO ZONA 3: i cui confini sono: Strada vicinale S.Angelo, tratto da vicinale S.Angelo a Vicinale S.Lucia come specificato in planimetria, Via Corato, tratto da Via**



**Corato a Via Pozzo piano come specificato in planimetria, Via Pozzo piano, Strada vicinale Capiro, Via Corato, tratto da Via Corato a vicinale S.Angelo come specificato in planimetria, Strada vicinale S.Angelo.**

**MICRO ZONA 4: riferita alle aree agricole.**

**N.B. – i valori relativi ai parametri delle micro-zone 3 e 4 non vengono definiti dal presente accordo e si rimandano all'esame della Commissione qualora ne venga inoltrata richiesta.**  
**Tale scelta è motivata dalle destinazioni d'uso delle aree considerate.**

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be the names of the signatories.

