

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SAVONA

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n° 431 e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

PREMESSE

- in data 30 dicembre 2002 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro delle Finanze, ha emanato il decreto contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, legge n. 431/98;
- ai sensi dell'art. 2, comma 3 della succitata Legge, il Comune di Savona ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della Città di Savona;
- nell'Accordo locale, acquisite le opportune informazioni concernenti sia la delimitazione delle microzone censuarie relative al DPR 138/98 sia quelle relative ai valori correnti di mercato e quant'altro necessario ad individuare le zone urbane omogenee nonché le relative sottozone in cui suddividere il territorio del Comune di Savona, si è stabilita per ciascuna di dette zone urbane omogenee una fascia di oscillazione del canone di locazione, con valori minimi e massimi, all'interno della quale le Parti possono concordare il canone;
- i valori minimi e massimi del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea ed indicati nell'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di Savona, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 30 dicembre 2002, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo anche per i contratti di natura transitoria e per studenti universitari, previsti dall'art. 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
- le Parti contrattuali private, assistite a Loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi di differenziazione previsti all'art.1 comma 4 del D.M. 30 dicembre 2002, possono applicare, nel caso di contratti agevolati, solamente il canone come espresso in sede di Accordo, fatta salva l'applicazione degli elementi correttivi di cui al citato comma 4;
- secondo il disposto degli artt. 1 c. 12, 2 c. 7 e 3 c. 5, D.M. 30 dicembre 2002, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 8 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto stabiliti dal decreto stesso e allegati al presente Accordo;
- ai sensi dell'art. 2 comma 4 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che, in regime convenzionato, concedono in locazione per abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;

Tutto ciò premesso, il giorno nove il mese luglio l'anno 2003 in Savona, nella sede del COMUNE, alla presenza dell'Assessore al Bilancio e Finanza Alessandro NOFRONI

tra le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori

S.U.N.I.A.	(Carmelo LAURIA	Segretario Provinciale)
S.I.C.E.T.	(Giampiero MINETTI	Segretario Provinciale)
U.N.I.A.T.	(Franco ADDIS	Segretario Provinciale)

e le Associazioni della proprietà edilizia

A.P.E.	(Cesare MAGNANO	Presidente Provinciale)
A.P.P.C.	(Cristina BIASI	Segretario Provinciale)
A.S.P.P.I.	(Franco LI CAUSI	Presidente Provinciale)
U.P.P.I.	(Franco FENOGLIO	Presidente Provinciale)

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

PREMESSE - Le premesse sono parte integrante del presente Accordo

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE - I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il tipo di contratto stabiliti dal presente Accordo per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2 comma 3 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Savona.

PRECISAZIONI SULLA COMPILAZIONE DEI CONTRATTI - Ai sensi degli art. 2 comma 3 e art. 5 della legge 431/98, le Parti private, per stipulare i contratti di locazione ivi previsti, dovranno utilizzare esclusivamente i metodi di calcolo del canone di seguito illustrati, oltrechè la modulistica contrattuale stabilita e qui allegata. Considerato che l'Ufficio Tributi del Comune di Savona per concedere la riduzione dell'ICI richiede copia del contratto per la verifica del calcolo, le Parti contraenti integrano le clausole dei tipi di contratto con l'indicazione dei parametri utilizzati per la determinazione del canone (Zona, Sottozona o Tipologia, Elementi Differenziatori, Subfascia,).

AUMENTO DEL CANONE - Quale unica variazione consentita, il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti al mese di decorrenza del contratto.

MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE" - Le "zone urbane omogenee" e le relative sottozone, come disposto dall'art. 1 comma 2 del D.M. 5 marzo 1999, sono state individuate sulla base della valutazione di diversi parametri, tra i quali: le condizioni economiche del mercato locativo libero, la presenza di infrastrutture e la vivibilità della zona (parcheggi, aree verdi, stato generale delle costruzioni, ubicazione dell'immobile, ecc.), il tutto senza obbligatoria coincidenza con le microzone di omogeneità elaborate ai fini catastali sulla base del DPR 138/98. Sono state individuate venticinque fra sottozone e tipologie, comprese in dieci zone omogenee primarie.

5.A VALORE CORRENTE DI MERCATO DEI CANONI DI LOCAZIONE - Nell'ambito di ogni zona omogenea suddivisa nelle relative sottozone, valutati i valori minimi e massimi dei canoni locativi di mercato, è stato individuato il valore medio di mercato al 31/12/2002 in Euro/mq. mese, per un "appartamento standard" stimato di 80 mq.

5.B SOTTOZONE E VALORI DEI CANONI DI LOCAZIONE CONVENZIONATI - Il valore corrente di locazione per ogni sottozona è stato determinato per convenzione, ottenendo fasce di oscillazione che prevedono un canone minimo e massimo in Euro/mq. mese come da tabella riepilogativa allegata.

5.C ELEMENTI DIFFERENZiatori - Per l'inserimento dell'unità immobiliare nelle subfasce di cui al punto 5.B si terrà conto dei seguenti elementi:

- 1) SERVIZI IGIENICI (almeno wc., lavabo, vasca o doccia) INTERNI O VERANDATI
- 2) RISCALDAMENTO CENTRALE O AUTONOMO
- 3) ASCENSORE OLTRE IL 2° PIANO O ALLOGGIO ENTRO IL 2° PIANO

- 4) PREVALENZA DI DOPPIE FINESTRE O DOPPI VETRI
- 5) DOPPI SERVIZI
- 6) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
- 7) IMPIANTI PER PRODUZIONE DI ENERGIA ALTERNATIVA
- 8) IMPIANTO ANTIFURTO
- 9) PORTA BLINDATA
- 10) PORTINERIA
- 11) AREA VERDE CONDOMINIALE DI ALMENO 50 MQ.
- 12) VISTA APERTA SU PIAZZA, GIARDINI O PANORAMICA
- 13) RESTAURO INTERNO RICONTRABILE DA NON OLTRE 5 ANNI
- 14) RESTAURO ESTERNO RICONTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI

L'unità immobiliare è inserita nella subfascia A quando sono presenti fino a due elementi, è inserita nella subfascia B quando sono presenti da tre a cinque elementi, è inserita nella subfascia C quando sono presenti oltre cinque elementi.

L'unità immobiliare priva del requisito di cui al punto 1 è comunque inserita nella subfascia A.

L'immobile costruito dopo il 1985 o completamente ristrutturato ai sensi dell'art. 31 lettera D legge 457/78 fruisce di un incremento del 25%

NOTA : quando l'alloggio sia completamente arredato con mobili efficienti ed elettrodomestici funzionanti, i valori potranno aumentare fino al 30%. In caso di arredo parziale la percentuale sarà proporzionalmente ridotta con accordo tra le parti.

5.D TOTALE DEI METRI QUADRATI LOCATI (Mq. CONVENZIONALI) - Al fine di ottenere la superficie di calcolo dell'immobile locato quale valore di conteggio per il calcolo del canone, è necessario sommare alla superficie effettiva calpestabile dell'appartamento i mq. dei seguenti accessori così calcolati:

- balconi e poggioli : 50% di quella effettiva
- cantine e soffitte : 50% di quella effettiva
- posti auto scoperti : 1/3 di quella effettiva
- posti auto coperti : 2/3 di quella effettiva
- box auto singoli : 3/3 di quella effettiva
- giardini privati : 15% di quella effettiva con un limite massimo di 15 mq.

Alla superficie effettiva calpestabile si applicano i seguenti correttivi:

- fino a 50 mq. aumento del 20% con limite di 55 mq.;
- tra 50,1 mq. e 70 mq. aumento del 10% con limite di 70 mq.
- oltre 100 mq. riduzione del 50% della parte eccedente i 100 mq.

5.E VALORE DELLA LOCAZIONE MENSILE CONVENZIONATA - Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno delle subfasce individuate sulla base degli elementi oggettivi di cui al punto 5.C, moltiplicando i valori al mq. per la superficie calcolata come al punto 5.D.

CONTRATTI TRANSITORI E PER STUDENTI UNIVERSITARI - Fermo il fatto che la determinazione del canone deve avvenire con l'uso delle procedure illustrate al precedente punto 5.E e con l'utilizzo esclusivo dei tipi di contratto stabiliti e allegati al presente Accordo, i contratti transitori e per studenti universitari, ai sensi del D.M.30 dicembre 2002, art. 2 e art. 3, saranno possibili solamente in presenza delle seguenti condizioni:

6.A CONDIZIONI CONCORDATE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO ORDINARIO :

1) Durata da uno a diciotto mesi.

2) Quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o dei parenti (fino al 2° grado in linea diretta o collaterale) per i motivi, obbligatoriamente indicati sul contratto di:

- Previsioni di trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro dei soggetti sopraelencati
- Previsioni di matrimonio dei soggetti sopraelencati
- Pratiche di separazione o divorzio in corso
- Previsioni di necessità di assistenza, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa
- Previsioni documentate di vendita dell'immobile: mandato a vendere conferito ad una agenzia od offerte di vendita pubblicate su giornali o compromessi o lettere di intenti con scadenza definita
- Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

3) Quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro
- Pratiche di separazione o divorzio in corso;
- Assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto, entro 18 mesi, di abitazione in cooperativa o da privati: in quest'ultimo caso sarà necessaria autodichiarazione in merito resa ai sensi di legge e saranno autorizzate le verifiche del caso da parte locatrice;
- Vicinanza a congiunti con necessità di assistenza , prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle Parti contraenti, così come previsto dall'art. 2 comma 4 del d.m. 30 Dicembre 2002.

6.B ACCORDI SPECIFICI SUI CONTRATTI TRANSITORI :

1) Il contratto sarà ricondotto alle forme previste dall'art. 2 comma 1, legge 431/98 (durata quattro più quattro anni) , quando:

- prima della scadenza contrattuale il locatore non effettui la comunicazione prevista dall'art. 2 comma 4 del D.M. 30 dicembre 2002 (conferma delle motivazioni della transitorietà)
- si riscontrino non sussistere i motivi di transitorietà dichiarati nel contratto, ai sensi del D.M. 30 dicembre 2002 art. 2 comma 5.

2) Sarà invece facoltà del locatore rinnovare il contratto in condizioni di transitorietà, concordando ex novo la successiva scadenza contrattuale, al persistere delle motivazioni di transitorietà indicate nel contratto ed in presenza di regolare comunicazione inviata alla parte conduttrice.

6.C CONDIZIONI CONCORDATE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORIA PER STUDENTI UNIVERSITARI

1) Utilizzo esclusivo di tale formula per conduttori iscritti ad un corso di laurea nell' Università di Savona, se residenti in un comune diverso: da dimostrare tramite idonea certificazione;

2) Durata del contratto da un minimo di sei mesi ad un massimo di tre anni, con la possibilità di sottoscrizione da parte di più conduttori, ma con divieto di sublocazione, con possibilità e non obbligo di rinnovo alla scadenza;

3) Subentro nel contratto consentito a discrezione della parte locatrice che dovrà essere preventivamente informata del fatto, a pena di decadenza del/dei nuovi nominativi.

TABELLA DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI - Per tutti i contratti di cui al presente Accordo locale, in relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori, si fa riferimento espressamente alla "Tabella Oneri Accessori" (allegato G al D.M. 30 Dicembre 2002) e per quanto non contemplato in essa, all'accordo sottoscritto dalle OO. SS. depositato in data 9 luglio 2003 presso la C.C.I.A.A. di Savona nel registro degli usi e consuetudini locali di cui all'art. 1 delle preleggi del Codice Civile.

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE - Ognuna delle Parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito:

- alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto;
- alla esatta applicazione dell'Accordo locale anche a riguardo del canone di locazione;
- a variazioni dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto;

ad una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata come previsto dal D.M. 30 Dicembre 2002 e dai tipi di contratto ad esso allegati.

POSSIBILITA' DEROGATORIA - Il livello minimo di cui alle subfasce A B e C può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni obiettivamente particolari per motivi umanitari, familiari o altri di specifica rilevanza. In tal caso è necessaria apposita approvazione delle Parti, ai sensi dell'art. 1341 e 1342 del Codice Civile

VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO - Le Parti firmatarie del presente Accordo si riuniranno nel mese di maggio di ogni anno a partire dal 2004 per la verifica congiunta dell'applicazione e degli effetti del presente Accordo, in particolare per le necessarie decisioni inerenti l'adeguamento delle fasce di oscillazione dei canoni previsti al punto 6B. Resta inteso che ognuna delle Associazioni ha facoltà di convocare le altre a tale scopo.

ALLEGATI –

Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

A CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

B CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO

C CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO PER STUDENTI

D TABELLA ONERI ACCESSORI (allegato G al D.M. 30.12.2002)

E CARTOGRAFIA SUDDIVISIONE ZONE

F TABELLA VALORIZZAZIONE ZONE

Per A.P.E. (Cesare MAGNANO) Per S.U.N.I.A. (Carmelo LAURIA)

Per A.P.P.C. (Cristina BIASI) Per S.I.C.E.T. (Giampiero MINETTI)

Per A.S.P.P.I. (Franco LI CAUSI) Per U.N.I.A.T. (Franco ADDIS)

Per U.P.P.I. (Franco FENOGLIO)

DICHIARAZIONI A VERBALE

L' A.P.E. si astiene dal sottoscrivere la clausola n° 9

L' U.P.P.I. si astiene dal sottoscrivere le clausole 6A. e 6B.

Per A.P.E. (Cesare MAGNANO) Per U.P.P.I. (Franco FENOGLIO)

Savona, 9 luglio 2003