

COMUNE DI TREVISO

ACCORDO TERRITORIALE

**In attuazione della legge 9/12/1998, n° 431 e del decreto ministro dei lavori pubblici
5/3/1999**

Fra le seguenti organizzazioni:

CONFEDILIZIA — Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Treviso, in persona del Presidente Ing. Agostino Rossi

UPPI — in persona del Presidente dott. Renato Vasini

CONFAPPI — in persona del Presidente Geom. Giorgio Granello

ASPPI — in persona del Presidente dott.ssa Teresa Calabrigo

SUNIA — in persona del Delegato Provinciale Sig. Luciano Bellotto

SICET — in persona del Delegato Provinciale Sig. Antonio Ceron

UNIAT — in persona del Delegato Provinciale Sig. Vincenzo Rosso

si consegue e stipula quanto segue.

I CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 5/3/1999)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Treviso.

Il territorio del Comune di Treviso, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali e considerata l'estensione delle zone urbanizzate nella realtà locale, nonché la zonizzazione eseguita a suo tempo dal Comune per la determinazione dell'equo canone, viene suddiviso in quattro zone omogenee: Centro Storico (per tutti gli immobili situati all'interno della cinta muraria), da Periferia a centro Storico (Intermedia), Periferia e Agricola, corrispondente a tutto il territorio soggetto all'amministrazione del Comune di Treviso. Non vengono individuate zone di degrado o fabbricati degradati in quanto per la determinazione del relativo canone — le parti contraenti terranno conto degli elementi caratterizzanti ciascuna unità immobiliare.

Per il Comune interessato e quindi per le quattro zone omogenee determinate sulla base della ripartizione a suo tempo effettuata dal Comune ai sensi della legge n° 392/78 (salvo per quanto riguarda il centro storico, ove si intendono ricompresi tutti gli immobili siti entro la cinta muraria), vengono individuate quattro fasce di oscillazione dei canoni di locazione, definite:

- per zona Centro Storico da un massimo di annue £. 130.000 per metro quadrato ad un minimo di annue £. 50.000 per metro quadrato;
- per la zona da Periferia a Centro Storico (Intermedia) da un massimo di annue £. 105.000 per metro quadrato ad un minimo di annue £. 40.000 per metro quadrato;
- per la zona Periferica da un massimo di annue £. 90.000 per metro quadrato ad un minimo di annue £. 30.000 per metro quadrato;
- per la zona Agricola da un massimo di annue £. 80.000 per metro quadrato ad un minimo di annue £. 20.000 per metro quadrato.

Nella definizione della metratura dell'unità immobiliare (più oltre indicata come "superficie utile complessiva ") va compresa tutta la superficie di qualsiasi tipo, concessa in locazione, compresi gli accessori e pertinenze, quali si citano senza pretesa di completezza ed a puro titolo esemplificativo: autorimesse, cantine, ripostigli, terrazze, computando i metri quadri utili di ogni unità immobiliare,

considerando la superficie di pavimento, misurata al netto di muratore (perimetrali, interne, divisorie, ecc.) nonché le aree scoperte in uso esclusivo.

La superficie utile complessiva sarà così determinata:

- per l'unità abitativa verrà tenuto conto della superficie interna (come sopra specificata), con le seguenti variazioni (in diminuzione o aumento) per unità non comprese tra mq. 61 e mq 120:

unità abitativa di metri quadri utili oltre a 120: riduzione del 5%, con limite di risultato non inferiore a mq 120;

- unità abitativa di metri quadri utili inferiori a 61: aumento del 5% con limite di risultato non superiore a mq 61;
- unità abitativa di metri quadri utili inferiori a 51: aumento del 10% con limite di risultato non superiore a mq 51;
- unità abitativa di metri quadri utili inferiori a 41: aumento del 15% con limite di risultato non superiore a mq 41;
- 0,50 della superficie dell'autorimessa; 1,00 per l'autorimessa in centro storico;
- 0,20 della superficie del posto macchina in garage comune;
- 0,20 della superficie di balconi, terrazze o portici, cantine, soffitte, lavanderie;
- 0,15 della superficie scoperta in uso esclusivo (con incidenza del 50% della superficie massima dell'alloggio)

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Vengono individuati, inoltre, i parametri caratteristici dell'alloggio destinato alla locazione:

- 1) tipologia alloggio non inferiore a categoria catastale A/2 per immobile in centro storico e a categoria catastale A/3 per immobile in altre zone
- 2) impianto di riscaldamento completo di elementi radianti e conforme alle vigenti norme di legge
- 3) impianto di raffrescamento/condizionamento d'aria

- 4) allacciamento alla rete gas
- 5) unità immobiliare in edificio costituito da almeno tre piani fuori terra e dotato di ascensore
- 6) doppi servizi
- 7) doppi vetri (vetrocamera o controfinestre)
- 8) portoncino di ingresso blindato
- 9) terrazza o balcone (minimo mq 2)
- 10) cantina, soffitta o sottotetto (minimo mq 6)
- 11) garage
- 12) posto auto in uso esclusivo
- 13) ulteriore posto auto coperto esclusivo o box oltre al primo
- 14) area scoperta in uso esclusivo (minimo mq 10)
- 15) area a verde e/o cortile in uso comune (minimo mq 20 per unità)
- 16) fabbricato in edificio fino ad un massimo di otto unità immobiliari.

All'interno di ogni fascia avendo già fissato il canone massimo e minimo a metro quadro/anno vengono determinate tre subfasce:

Centro Storico: da £ 130.000 mq./annuo a £ 75.000 mq./annuo

Centro Storico: da £ 112.000 mq./annuo a £ 63.000 mq./annuo

Centro Storico: da £ 100.000 mq./annuo a £ 50.000 mq./annuo

Intermedia : da £ 105.000 mq./annuo a £ 60.000 mq./annuo

Intermedia : da £ 93.000 mq./annuo a £ 50.000 mq./annuo

Intermedia : da £ 80.000 mq./annuo a £ 40.000 mq./annuo

Periferia: da £ 90.000 mq./annuo a £ 50.000 mq./annuo

Periferia: da £ 80.000 mq./annuo a £ 40.000 mq./annuo

Periferia: da £ 70.000 mq./annuo a £ 30.000 mq./annuo

Agricola: da £ 80.000 mq./annuo a £ 40.000 mq./annuo

Agricola: da £ 70.000 mq./annuo a £ 30.000 mq./annuo

Agricola: da £ 60.000 mq./annuo a £ 20.000 mq./annuo

Sulla base dei parametri caratteristici dell'alloggio, determinato lo scenario complessivo dei 16 elementi sopra elencati, viene concordato che con almeno 10 elementi presenti (ridotti ad almeno 9 per il centro storico) si ricadrà nella prima fascia, con almeno 6 elementi presenti si ricadrà nella seconda fascia, altrimenti si ricadrà nella terza fascia.

Andrà inoltre tenuto conto dell'anno di costruzione o di ristrutturazione dell'unità immobiliare concessa in locazione, precisando che l'anno di costruzione sarà quello risultante da dichiarazione di fine lavori depositata in Comune; la totale ristrutturazione va equiparata a tutti gli effetti alla costruzione. Per totale ristrutturazione s'intende: totale rifacimento impianti elettrico, termico, idraulico; balconi, terrazzi, ringhiere e, nel caso di immobili particolarmente antichi o con problemi alle strutture, anche il consolidamento delle strutture orizzontali (solette o volte) e di quelle verticali (muri portanti). Il tutto come meglio descritto nell'allegato prospetto (allegati A, A1, A2, A3, A4).

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato B), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa nonché come col presente Accordo formalmente si conviene — le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione ISTAT. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella, registrata all'Ufficio del Registro — Atti Privati di Roma C/07288 in data 26/2/1999 (allegato C).

Le parti concorderanno, poi, il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1 comma 4 del D.M. 5/3/1999 e, in particolare dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile, nonché del grado di accessibilità ai servizi pubblici (trasporti, banca, posta, ecc.).

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del due per cento per i contratti di durata di quattro anni, del quattro per cento per i contratti di durata di cinque anni e del sei per cento per i contratti di durata di cinque anni e del sei per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Il canone potrà essere aumentato fino ad un massimo del quindici per cento se l'appartamento è completamente ammobiliato.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A) L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del venticinque per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui ai commi precedenti, ove ricorrenti.

Le Organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili