

ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI PERUGIA
(ai sensi art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del DM 5/3/1999)

Premesso che:

4. La legge 9 dicembre 1998, n 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, all'art. 2, comma 3, prevede, fra l'altro, che si possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone e la durata del contratto, in appositi accordi ostoscritti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti-tipo.

5. In data 22 marzo 1999 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n 67 il decreto del 5 marzo 1999 sottoscritto dal Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, che fissa i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2 comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n 431.

6. Il menzionato Decreto 5 marzo 1999 prevede:

7. All'art. 4 comma 1, che ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n 551 convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n 431 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n 431/98, si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi;

8. All'art. 4, comma 2, che il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n 917, è ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui s'intende usufruire della agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso;

9. All'art. 4 comma 3, che in sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'art. 8, comma 4, della citata legge 431/98, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito;

10. Ai sensi dell'art. 2 comma 4, della legge 9 dicembre 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 concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso.

11. E' facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata.

Considerato che:

- Il comune di Perugia non ha definitivamente approvato le microzone censuarie del territorio comunale ai sensi e per gli effetti del DPR n 138 del 23 marzo 1998.
- Si è ritenuto necessario suddividere il territorio di Perugia in quattro aree omogenee per valori di mercato e dotazioni infrastrutturali;
- Stante la sostanziale omogeneità delle caratteristiche urbanistiche e territoriali all'interno delle suddette zone non si ravvisano né la necessità né l'opportunità di evidenziare zone di particolare pregio o di particolare degrado.

Tutto ciò premesso e richiamato,

L'anno 1999, il giornoin Perugia, nella sede del Comune

TRA

Le associazioni degli inquilini

SUNIA rappresentata dal Segretario provinciale Cristina Piastrelli

SICET-CISL rappresentata dal segretario regionale Giacomo Iucci

UNIAT rappresentata dal segretario provinciale Carmine Camicia

UNIONE INQUILINI rappresentata dal segretario generale Maurilio Turchetti

ANIA rappresentata dal segretario provinciale Luigi Pera

CONIA rappresentata dal segretario provinciale Ivo Fagiolari

E

Le associazioni della proprietà

APPC rappresentata dal presidente provinciale Claudio Moretti

ASPPI rappresentata dal presidente provinciale Enzo Tonzani
CONFEDILIZIA rappresentata dal presidente provinciale Armando Fronduti
UPPI rappresentata dal presidente provinciale Giuseppe Macchione
ALLA PRESENZA
Dell'Assessoredel comune di Perugia

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

4. Premesse

Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

5. Ambito di applicazione

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo 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 Perugia.

6. Termini di validità dell'accordo locale

Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n 431. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4 comma 3, 1. Cit. continuerà ad applicarsi il presente Accordo. Il presente accordo potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune modifichi le microzone censuarie, o deliberi aliquote ICI diverse dalle attuali, 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 organizzazioni firmatarie del presente Accordo, si riuniranno ogni 12 mesi per verificare congiuntamente l'applicazione dello stesso.

4. CRITERI PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE VALIDI SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI PERUGIA AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N 431.

4.1 Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2 comma 3, legge 431/98 applicando, per la determinazione del canone, i criteri e le modalità definite ai punti successivi del presente Accordo, in conformità al Decreto 5 marzo 1999 che, fra l'altro, prevede:

4.1.1. all'art. 1, comma 1, in conformità alle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n 431, che gli accordi territoriali stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, sarà concordato, tra le parti private contrattuali, il canone per i singoli contratti;

4.1.2. all'art. 1 comma 2, che, a seguito delle convocazioni avviate dai Comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi di cui al comma 1, debbano individuare, acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insieme di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali eccetera), tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali;

4.1.3. all'art. 1 comma 3, che all'interno delle aree omogenee individuate, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado, e che per ogni area ed eventuale zona, gli accordi territoriali, con riferimento agli stessi criteri d'individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore minimo e un valore massimo del canone;

4.1.4. all'art. 1 comma 4, che nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione; le parti contrattuali private, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengano comunque conto dei seguenti elementi: tipologia dell'alloggio, stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile, pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina eccetera); presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni eccetera); dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria eccetera); eventuale dotazione di mobilio.

4.1.5. all'art. 1 comma 5, che per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari eccetera, i canoni saranno definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree

omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita – a sua richiesta – dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali;

4.1.6. all'art. 1 comma 6, che per gli enti previdenziali pubblici si procederà con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo 16 febbraio 1996 n 104, e che i canoni relativi a tale comparto potranno essere determinati in base alle aree omogenee

4.1.6. all'art. 6, che per gli enti previdenziali pubblici, si procederà con accordi integrativi, locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo 16 febbraio 1996 n. 104, e che i canoni relativi a tale comparto potranno essere determinati in base alle aree omogenee e agli elementi individuati negli accordi locali integrativi conclusi tra la proprietà, assistita – a sua richiesta – dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali;

4.1.7. all'art. 7, che gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, e che in questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori, minimo e massimo, delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee;

4.1.8. all'art. 7, che negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materie di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro;

4.1.9. all'art. 1, comma 8, che la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo sulla base degli elementi e condizioni previsti in detto comma, di cui il modello è allegato al decreto (Allegato A);

4.1.10. all'art. 1, comma 9, che nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675;

4.1.11. all'art. 1 comma 10, che i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali;

4.2. Individuazione delle aree urbane omogenee.

4.2.1. Per quanto previsto all'art. 1 comma 2, del decreto 5 marzo 1999, ovvero dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.) e dei tipi edilizi, sono state definite le seguenti quattro aree aventi caratteristiche omogenee:

4.2.1.1. zona 1;

4.2.1.2. zona 2;

4.2.1.3. zona 3;

4.2.1.4. zona 4.

4.3.12. Le suddette aree sono meglio individuate nella cartografia allegata come parte integrante al presente accordo (Allegato n. 1).

4.3.13. Nel caso che singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il civico di ingresso.

4.3. Determinazione dei canoni di locazione

4.3.1. Nell'ambito di ogni "area urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in £./mq. Annuo. Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per area urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

4.3.2. Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile

4.3.2.1. vano con destinazione cucina con almeno una finestra;

4.3.2.2. ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;

4.3.2.3. impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;

4.3.2.4. riscaldamento centralizzato o autonomo;

4.3.2.5. doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (wc, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);

- 4.3.2.6. autorimessa e/o posto auto coperto (esclusivo o in comune);
- 4.3.2.7. giardino condominiale;
- 4.3.2.8. interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri all'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- 4.3.2.9. interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici, comuni propri dell'edificio, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- 4.3.2.10. porte blindate e/o doppi vetri;
- 4.3.2.11. abitazione sita in un appartamento in cui siano presenti i seguenti servizi esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- 4.3.2.12. presenza di cantina e/o fondo;
- 4.3.2.13. presenza di soffitta;
- 4.3.2.14. appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 18 anni;
- 4.3.2.15. giardino privato e/o spazio aperto esclusivo la cui superficie sia superiore 20 mq;
- 4.3.2.16. posto auto scoperto esclusivo ed assegnato;
- 4.3.2.17 terrazza di superficie superiore a 7 mq;
- 4.3.2.18. edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 4.3.2.19. edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- 4.3.3. per l'applicazione del punto 4.3.2.8. è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate e, almeno una per l'applicazione del punto 4.3.2.9.
- 4.3.4. le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella relativa sub-fascia sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero dei suddetti elementi caratterizzanti come di seguito indicati:
- 4.3.4.1. ZONA 1:
- 4.3.4.1.1. Sub-fascia 1 – un numero di elementi compreso tra 0 e 4;
- 4.3.4.1.2. Sub-fascia 2 – un numero di elementi compreso tra 5 e 7;
- 4.3.4.1.3. Sub-fascia 3 – un numero di elementi superiore a 7;
- 4.3.4.2. ZONA 2, ZONA 3, ZONA 4;
- 4.3.4.2.1. Sub-fascia 1 – un numero di elementi compreso tra 0 e 6;
- 4.3.4.2.2. Sub-fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 7 e 10;
- 4.3.4.2.3. Sub-fascia 3 – un numero di elementi superiore a 10;
- 4.3.5. le parti, inoltre, individueranno l'esatta collocazione dell'immobile nella relativa sub-fascia, e del valore minimo e massimo nella stessa indicati, concorderanno l'esatto canone di locazione tenendo conto del numero degli elementi di cui sopra;
- 4.3.6. in caso di assenza di servizi igienici interni all'abitazione, per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà collocato comunque al minimo della fascia e con una detrazione del 10 per cento.
- 4.3.7. per gli immobili costruiti successivamente al 1994 si applicheranno, ai fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti 4.3.2.8, 4.3.2.9, 4.3.2.19. Si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.
- 4.3.8. Nell'ambito di ogni area omogenea sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i seguenti valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in €/mq. Annuo:

4.3.8.1. Zona 1

valore minimo annuale del canone di locazione lire 70.000

valore massimo annuale del canone di locazione lire 125.000

SUB-FASCE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Sub-fascia 1	70.000	76.000
Sub-fascia 2	77.000	93.000
Sub-fascia 3	94.000	125.000

4.3.8.2. Zona 2

SUB-FASCE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Sub-fascia 1	50.000	59.000
Sub-fascia 2	60.000	79.000
Sub-fascia 3	80.000	90.000

4.3.8.3. Zona 3

valore minimo annuale del canone di locazione lire 40.000

SUB-FASCE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Sub-fascia 1	40.000	46.000
Sub-fascia 2	47.000	68.000
Sub-fascia 3	69.000	78.000

4.3.8.4. Zona 4

valore minimo annuale del canone di locazione lire 30.000

valore massimo annuale del canone di locazione lire 65.000

SUB-FASCE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Sub-fascia 1	30.000	38.000
Sub-fascia 2	39.000	52.000
Sub-fascia 3	53.000	65.000

4.3.9. Il canone come sopra determinato, all'inizio della locazione, rimarrà invariato per l'intera durata della stessa, fatto salvo l'aumento Istat previsto al punto 4.4.1. del presente accordo.

4.3.10. Alloggio ammobiliato

Quando l'alloggio è completamente arredato, per consistenza e qualità idonee all'uso conventuo, nonché, con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 20 per cento per una superficie sino a 59 mq così come determinata al successivo punto 4.3.12.1 e, per cento per le superfici superiori.

4.3.11. Riparazioni ordinarie e straordinarie

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la tabella "Oneri Accessori" che si allega quale parte integrante al presente accordo (Allegato n. 2).

4.3.12. Definizione di metro quadrato utile e superficie alloggio

4.3.12.1. La superficie utile da considerare ai fini del calcolo per determinazione del canone è quella di pavimento effettivo dell'unità immobiliare abitativa, misurata al netto di murature (perimetrali interne e divisorie, ecc.) pilastri, terrazzi, logge e balconi. Sono parimenti escluse pertinenze e parti comuni. Sono da considerare nella superficie utile anche gli armadi a muro. Alla superficie utile, calcolata secondo le modalità di cui sopra, si applicano i seguenti coefficienti (cioè si moltiplica la superficie per):

4.3.12.1.1. 1,20 se l'appartamento è inferiore a 46 mq.

4.3.12.1.2. 1,10 se compreso tra mq. 46 e mq 69

4.3.12.1.3. 1,00 se compreso tra mq. 70 e mq 99;

4.3.12.1.4. 0,95 se compreso tra mq. 100 e mq 128;

4.3.12.1.5. 0,90 se l'appartamento è superiore a 128 mq.

4.3.12.2. in nessun caso la superficie come sopra corretta potrà superare la quantità inferiore dello scaglione superiore;

4.3.12.3. il calcolo della superficie utile è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie effettiva;

4.3.12.4. la superficie utile, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, ed il valore espresso il €/mq annuo dovranno essere espressamente precisati nel contratto di locazione.

4.4. Durata contrattuale e aumenti del canone

4.4.1. Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

4.4.2. Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di legge, ovvero di anni tre, il canone, calcolato secondo le modalità di cui al punto 4.3 (Determinazione dei canoni di locazione) del presente accordo potrà essere aumentato, oltre gli aumenti ISTAT eventualmente maturati, a partire dall'inizio del quarto anno del due per cento per ciascun anno successivo e, comunque, fino ad un massimo del 6 per cento. La percentuale del 2 per cento verrà calcolata annualmente sull'ultimo canone corrisposto.

4.5. Contratto tipo di cui all'articolo 2, comma 3, legge 431/98

4.5.1. il contratto tipo, (Allegato A) di cui il modello è allegato, quale parte integrante, al presente accordo locale, è stato predisposto, in conformità all'art. 1, comma 8, del presente accordo locale, è stato predisposto, in conformità all'art. 1 comma 8, del DM 5 marzo 1999, sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

4.5.1.1. rinnovo tacito in mancanza di comunicazione;

4.5.1.2. previsione, nel caso che il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di

un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone;

4.5.1.3. facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;

4.5.1.4. previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;

4.5.1.5. l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile.

4.5.1.6. modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

4.5.1.7. produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore alle tre mensilità;

4.5.1.8. esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 392/78;

4.5.1.9. previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

4.5.2. il contratto nella parte descrittiva deve contenere, ove possibile, tutti gli elementi ad i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla privacy (legge 675/96).

4.5.3. I contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente Accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo locale, depositato presso il comune di Perugia.

5. CRITERI PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE PER GLI USI TRANSITORI VALIDI SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI PERUGIA AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431.

5.1. Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5 comma 1 legge 431/98 applicando, per la determinazione del canone di locazione, i criteri e le modalità definite ai precedenti punti 4.2), 4.3), e 4.4.1) del presente Accordo, in conformità al Decreto 5 marzo 1999 che, fra l'altro, prevede:

5.1.1. all'art. 2 comma 1, che i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge n. 431/98, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

5.1.2. all'art. 2, comma 2, che il contratto tipo definito a livello locale preveda una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto. Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

5.1.3. all'art. 2, comma 3, che l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto;

5.1.4. all'art. 2, comma 4, che i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria ricadenti nelle undici aree metropolitane e nei comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per la fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati all'articolo 1. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni fissate dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

5.1.5. all'articolo 2, comma 5, che negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro;

5.1.6. all'art. 2 comma 6, che la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo sulla base degli elementi e condizioni previsti in detto comma e al modello allegato 1);

5.1.7. all'art. 2, comma 7, che nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675;

5.1.8. all'articolo 2, comma, 8, che i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune

unitamente agli accordi territoriali;

5.2. Contratto tipo di cui all'articolo 5, comma, 1 legge 431/98

5.2.1. Il contratto tipo, (Allegato B) di cui il modello è allegato al presente accordo locale, è stato predisposto in conformità all'art. 2, comma 6, del DM 5 marzo 1999, sulla base dei seguenti elementi e condizioni.

5.2.1.1. durata minima di un mese e massima di diciotto mesi;

5.2.1.2. dichiarazioni del locatore e del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà;

5.2.1.3. onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso;

5.2.1.4. riconduzione del contratto all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 in caso di mancata conferma dei motivi, ovvero risarcimento pari a trentasei mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato;

5.2.1.5. previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore da documentare allegandole al contratto;

5.2.1.6. facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;

5.2.1.7. esclusione della sublocazione;

5.2.1.8. previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;

5.2.1.9. modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

5.2.1.10. produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;

5.2.1.11. esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

5.2.1.12. previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

5.2.2. il contratto nella parte descrittiva deve contenere, ove possibile, tutti gli elementi ed i riferimenti

5.2.3. I contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente Accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo locale, depositato presso il comune di Perugia.

5.3. Fattispecie delle esigenze di transitorietà del contratto:

5.3.1. Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, sono individuate le seguenti condizioni:

5.3.1.1. per i proprietari:

5.3.1.1.1. quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

5.3.1.1.2. quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;

5.3.1.1.3. quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

5.3.1.1.4. quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguire sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

5.3.1.1.5. quando ricorre la condizione di separato o divorziato;

5.3.1.2. per i conduttori:

5.3.1.2.1. frequenza a corsi di studi e/o di formazione di durata inferiore a sei mesi;

5.3.1.2.2. necessità di cure mediche presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;

5.3.1.2.3. trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

5.3.1.2.4. contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;

5.3.1.2.5. assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;

5.3.1.2.6. vicinanza momentanea a parenti bisognosi;

5.3.1.2.7. quando ricorre la condizione di separato o divorziato;

5.3.2. il contratto tipo definito a livello locale deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano ventue meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della duta a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

5.3.3. l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

6. CRITERI PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI VALIDI SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI PERUGIA AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431.

6.1. Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 431/98 applicando, per la determinazione del canone di locazione, i criteri e le modalità definite ai precedenti punti 4.2), 4.3) e 4.4.1), del presente Accordo, in conformità al Decreto 5 marzo 1999 che, fra l'altro, prevede:

6.1.1. all'art. 3, comma 1, che nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi gli accordi territoriali devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede. Tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto);

6.1.2. all'art. 3, comma 2, che i contratti di cui al comma 1 hanno durata da sei mesi a tre anni e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio. I canoni di locazione sono definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali di cui all'articolo 1;

6.1.3. all'art. 3, comma 3, che gli accordi locali di cui al comma 3 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 individuano le relative misure di aumento o di diminuzione degli intervalli di oscillazione in relazione alla durata contrattuale. Per ogni singolo contratto si può, inoltre, tenere conto:

6.1.3.1. della presenza del mobilio;

6.1.3.2. di particolari clausole;

6.1.3.3. delle eventuali modalità di rilascio;

6.1.4. all'art. 3, comma 4, che negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro;

6.1.5. all'art. 3, comma 5, che la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo sulla base degli elementi e condizioni previsti in detto comma e al modello allegato sotto la lettera C);

6.1.6. all'art. 3 comma 6, che il contratto di cui al presente articolo nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675;

6.1.7. all'art. 3 comma 7, che i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti ai sensi del presente articolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali;

6.1.8. all'art. 4, comma 1, che ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo situati nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998, si applica la disciplina fiscale di cui ai commi 2 e 3 del medesimo articolo;

6.1.9. all'art. 4, comma 2, che il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui s'intende usufruire della agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione,

nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso;

6.1.10. all'art. 4, comma 3, che in sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito;

6.1.11. 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 concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso.

6.1.12. è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti all'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata.

6.2. Contratto tipo di cui all'articolo 5, comma 2, legge 431/98

6.2.1. il Contratto tipo, (Allegato C) di cui il modello è allegato al presente accordo locale, è stato predisposto, in conformità all'art. 3 comma 5, del DM 5 marzo 1999, sulla base dei seguenti elementi e condizioni;

6.2.1.1. durata minima di sei mesi e massima di trentasei mesi;

6.2.1.2. rinnovo automatico salvo disdetta del conduttore;

6.2.1.3. facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;

6.2.1.4. facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori;

6.2.1.5. esclusione della sublocazione;

6.2.1.6. modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

6.2.1.7. produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;

6.2.1.8. esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

6.2.1.9. previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa;

6.2.1.10. in caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Tale subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal conduttore iniziale e dal conduttore subentrante, al locatore, che dovrà darne approvazione scritta, l'eventuale diniego dovrà essere motivato;

6.2.1.11. in caso di cessazione dell'iscrizione universitaria il contratto di locazione si risolverà, previa comunicazione scritta del locatore, a amesso di lettera raccomandata, con preavviso di almeno due mesi;

6.2.2. il contratto nella parte descrittiva deve contenere, ove possibile, tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti o delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla privacy (legge 675/96).

6.2.3. I contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente Accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo locale, depositato presso il comune di Perugia;

6.2.4. In tale fattispecie contrattuale, il contratto tipo locale dovrà prevedere le seguenti clausole:

6.2.4.1. In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, con obbligazione indivisibile, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal/i conduttore/i iniziali e dal conduttore subentrante, al locatore, che potrà esprimere il proprio eventuale diniego dandone comprovati motivi;

6.2.4.2. Indipendentemente dai gravi motivi e concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno due mesi prima, qualora si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi;

6.2.4.3. In caso di cessazione dell'iscrizione universitaria il contratto si risolverà, previa comunicazione scritta del locatore, a mezzo lettera raccomandata, con preavviso di almeno due mesi;

6.2.4.4. I contratti di locazione stipulati con una durata inferiore ai dodici mesi il canone definito ai sensi del presente accordo, dovrà essere diminuito almeno del 5 per cento.

7. Accordi integrativi

7.1. in conformità all'art. 1, comma 5, del DM 5 marzo 1999, per le compagnie, assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc.;, i canoni relativi a tale comparto saranno determinati in base alle aree omogenee ed ai criteri definiti nel presente accordo. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita – a sua richiesta – dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

7.2. in conformità all'art. 1 comma 6, del DM 5 marzo 1999, per gli enti previdenziali pubblici, si procede con accordi integrativi locali, i canoni relativi a tale comparto saranno determinati in base alle aree omogenee ed ai criteri definiti nel presente accordo. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita – a sua richiesta – dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

8. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione. Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale delle conformità del canone dell'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento è specificatamente prevista nei contratti tipo locali (Allegati A, B e C), allegati al presente accordo, la seguente clausola:

"Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore: quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi di comune accordo ritengano di nominarlo".

9. Si allegano quale parte integrante al presente accordo i seguenti documentati:

9.1. Allegato n. 1/1-14 – Planimetrie aree omogenee;

9.2. Allegato n. 2 – Tabelle Oneri Accessori;

9.3. Allegato A – Contratto locale ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98;

9.4. Allegato B – Contratto locale ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 431/98;

9.5. Allegato C – Contratto locale ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 431/98.

Letto, confermato e sottoscritto:

4.3. Determinazione dei canoni di locazione

4.3.1. Nell'ambito di ogni "area urbana omogenea" – è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore massimo del canone espresso in £./mq annuo. Ciascuna fascia di oscillazione è suddivisa in tre sub-fasce, i cui minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

4.3.2. Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile;

4.3.2.1. Vano con destinazione cucina con almeno una finestra;

4.3.2.2. ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra,

4.3.2.3. impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto (Legge 46/90);

4.3.2.4. riscaldamento centralizzato o autonomo;

4.3.2.5. doppio bagno di cui almeno uno con finestra completo di tutti gli elementi (wc, lavabo, vasca da bagno o doccia);

4.3.2.6. autorimessa e/o posto auto coperto (esclusivo o in comune),

4.3.2.7. spazio condominiale a verde;

4.3.2.8. interventi di manutenzione straordinaria interna relativa all'esecuzione di almeno due categorie di opere tra le seguenti: impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili o dichiarati ai sensi di legge;

4.3.2.9. interventi di manutenzione straordinaria esterna relativi all'esecuzione di almeno

una delle categorie di opere tra le seguenti: impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni; ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;

4.3.2.10. porte blindate e/o doppi vetri;

4.3.2.11. abitazione sita in un comparto in cui siano presenti uno dei seguenti servizi; esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;

4.3.2.12. cantina e/o fondo e/soffitta;

4.3.2.13. appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 18 anni;

4.3.2.14. giardino privato e/o spazio aperto esclusivo;

4.3.2.15. posto auto scoperto esclusivo ed assegnato;

4.3.2.16. terrazza o balcone di superficie a5 mq;

4.3.2.17. edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

4.3.2.18. edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;

4.3.3. Le parti contraenti indicheranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella relativa sub-fascia sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero dei suddetti elementi caratterizzanti come di seguito indicati:

4.3.3.1. MICROZONA 1

4.3.3.1.1. Sub-fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 4;

4.3.3.1.2. . Sub-fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 0 e 4;

4.3.3.1.3. . Sub-fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6;

4.3.3.2. MICROZONA 2, MICROZONA 3, MICROZONA 4

4.3.3.2.1. . Sub-fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 6;

4.3.3.2.2. . Sub-fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 7 e 9;

4.3.3.2.3. . Sub-fascia 1 un numero di elementi superiore a 9;

4.3.5. Le parti, inoltre indicheranno l'esatta collocazione dell'immobile nella relativa subfascia, e del valore minimo e massimo nella stessa indicati, concorderanno l'esatto canone di locazione tenendo conto del numero degli elementi di cui sopra;

4.3.6. In caso di assenza dei servizi igienici interni all'abitazione, per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà collocato comunque al minimo della fascia e con una detrazione del 10 per cento.

4.3.7. Per gli immobili costruiti successivamente al 1994 si applicheranno, ai fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti 4.3.2.8, 4.3.2.9. e 4.3.2.19. si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o,, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

4.3.8. Nell'ambito di ogni area omogenea sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i seguenti valori minimi dei canoni di locazione espressi, in £. mq. Annuo.

MICROZONA 1

Valore minimo annuale del canone di locazione lire 70.000

Valore massimo annuale del canone di locazione lire 130.000

SUB-FASCE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Sub-fascia 1	70.000	76.000
Sub-fascia 2	77.000	93.000

Sub-fascia 3	94.000	125.000
--------------	--------	---------

MICROZONA 2

Valore minimo annuale del canone di locazione lire 50.000

Valore massimo annuale del canone di locazione lire 90.000

SUB-FASCE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Sub-fascia 1	50.000	59.000
Sub-fascia 2	60.000	79.000
Sub-fascia 3	80.000	90.000

MICROZONA 3

Valore minimo annuale del canone di locazione lire 40.000

Valore massimo annuale del canone di locazione lire 78.000

SUB-FASCE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Sub-fascia 1	40.000	46.000
Sub-fascia 2	47.000	70.000
Sub-fascia 3	71.000	80.000

MICROZONA 4

Valore minimo annuale del canone di locazione lire 30.000

Valore massimo annuale del canone di locazione lire 65.000

SUB-FASCE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Sub-fascia 1	30.000	38.000
Sub-fascia 2	39.000	52.000
Sub-fascia 3	53.000	65.000

Alloggio ammobiliato

Quando l'alloggio è completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 25 per cento per una superficie sino a 59 mq così come determinata al successivo punto 4.3.12.1. e, del 20 per cento per le superfici superiori.

4.3.11. Riparazioni ordinarie e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la tabella "Oneri Accessori" che si allega quale parte integrante al presente accordo (Allegato n. 2).

4.3.12 Definizione di metro quadrato utile e superficie alloggio

4.3.12.1. La superficie utile da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone è quella di pavimento effettivo dell'unità immobiliare abitativa, misurata al netto di murature (perimetrali interne e divisorie ecc.) pilastri, tramezzi, logge e balconi. Sono parimenti escluse pertinenze e parti comuni. Sono da considerare nella superficie utile anche gli armadi a muro. Alla superficie utile, calcolata secondo le modalità di cui sopra, si applicano i seguenti coefficienti (cioè si moltiplica la superficie mper);

4.3.12.1.1. 1.20 se l'appartamento è inferiore a 46 mq;

4.3.12.1.2. 1.10 se compreso tra mq. 46 e mq 69;

4.3.12.1.3; 1.00 se compreso tra mq. 70 e mq 99.