

U. O.	CATA
PROT. N. 10	08/0.1/02
CAT	LUCCA

ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.
431 E DEL DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI
PUBBLICI 5 MARZO 1999 -----

Il giorno 16 novembre 2001, in Viareggio,

----- 16 NOVEMBRE 2001 -----

TRA

- l'Associazione della Proprietà Edilizia della Versilia provincia
di Lucca in persona del Presidente Dr. Giovanni Vacchelli con
espresa delega A.P.E. di Lucca;

- l'Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della
Provincia di Lucca in persona del Presidente Geom. Federico
Andreucci;

E

- SUNIA in persona della sig.ra Anna Maria Michetti;
- SICET-CISL in persona del sig. Aldo Catelli;
- e tutte le associazioni che sottoscrivono per adesione

si conviene quanto segue:

ART. 1 –

Che gli accordi territoriali, secondo il dispositivo dell'art. 1, comma 1 del D.M. 5 marzo 1999 (ed in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431) devono stabilire 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.

ART. 2 –

Che l'art. 1, comma 2, D.M. 5 marzo 1999 prevede 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, debbono 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 ecc.) tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

ART. 3 –

Che (ai sensi dell'art. 1 comma 3 D.M. 5 marzo 1999) 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.

ART. 4 –

Che (ai sensi dell'art. 1 comma 4 D.M. 5 marzo 1999) 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, terranno comunque conto dei seguenti elementi: tipologia dell'alloggio; stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile; pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.); presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.); dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria ecc.); eventuale dotazione di mobilio.

ART. 5 –

Che (ai sensi dell'art. 1 comma 5 D.M. 5 marzo 1999) per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari ecc., i canoni saranno definiti, all'interno dei valori minimi o massimi stabiliti per le fasce di oscillazioni per aree omogenee come sopra

indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra 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.

ART. 6 –

Che (ai sensi dell'art. 1 comma 6 D.M. 5 marzo 1999) per gli enti previdenziali pubblici, si procederà con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal D.Lgs. 16 febbraio 1996, n. 104, e 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.

ART. 7 –

Che (ai sensi dell'art. 1 comma 7 D.M. 5 marzo 1999) 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.

ART. 8 –

Che (ai sensi dell'art. 1 comma 7 D.M. 5 marzo 1999) 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 manutenzione ordinarie e straordinaria, ripartizione degli oneri accessori o altro.

ART. 9 –

Che (ai sensi dell'art. 1 comma 8 D.M. 5 marzo 1999) la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modello allegato al D.M. 5.03.99 (ed in questo contesto definito allegato A), sulla base degli elementi e condizioni come previsti dall'art. 8 del D.M. 5 marzo 1999.

ART. 10 –

Che il contratto (ai sensi dell'art. 1 comma 9 D.M. 5 marzo 1999) 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.

ART. 11 –

Che (ai sensi dell'art. 1 comma 10 D.M. 5 marzo 1999) 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.

ART. 12 –

Che (ai sensi dell'art. 8 comma 1 della citata legge n. 431 del 1998) ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo situati nei comuni di cui all'art. 1 del decreto legge 30 dicembre 1998 n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989 n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'art. 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 al seguente comma.

ART. 13 –

Che (ai sensi dell'art. 8 comma 1, della citata legge n. 431 del 1998) il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'art. 34 del Testo unico delle imposte sui redditi,

approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ridotto del 30%, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire dell'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 e 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 n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70% del corrispettivo annuo pattuito.

ART. 14 –

Che il Comune di Viareggio ha avviato la convocazione prevista ex art. 2, comma 3 della legge 431/98, con lettera 24.05.1999 (che si allega come parte integrante al presente accordo – allegato I-), con la quale è stata indetta una riunione per il 28.05.99 presso la sala riunioni del Comune di Viareggio. Tutto ciò premesso e richiamato, le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dei Conduttori, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, nonché le zone comunali aventi caratteristiche locative simili, al fine di realizzare gli accordi territoriali di cui all'art. 1 comma 1 del D.M. 5.03.1999 pubblicato in G.U. n. 67 del 22.03.1999 in

attuazione della L.431/98 sulle locazioni ad uso abitativo, stabiliscono:

1) CIRCA LE AREE:

il territorio comunale viene suddiviso in tre zone che sono:

- ZONA 1: comprendente la passeggiata a mare, Viale Carducci, Viale Buonarroti, Via U. Foscolo;
- ZONA 2: Centro cittadino, come meglio individuato nella planimetria allegata;
- ZONA 3: zone periferiche – Varignano – Torre del Lago – Migliarina.

Per una miglior identificazione delle predette zone, viene allegato alla presente convenzione elaborato cartografico, che controfirmato dalle associazioni tutte ne diventa parte integrante e sostanziale, dove le zone sopracitate sono evidenziate rispettivamente in colore rosso, giallo e verde (allegato D).

2) CIRCA IL VALORE DEL CANONE:

le parti convengono di determinare per ognuna delle suddette aree valori minimi e massimi del canone espressi in lire mensili a mq.. Tali valori sono stati determinati anche in relazione a :

- attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificatamente
- esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per

- quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che, intendono ricorrere alla contrattazione del "secondo canale" (previsto dall'art. 2 comma 3 L. 431/98;
- al fatto che il Comune di Viareggio si è impegnato a deliberare per l'anno 1999 l'aliquota ICI incentiva del 2 per mille per i proprietari che concedono in locazione l'immobile con la contrattazione così detta "secondo canale".

Tali valori sono così definiti:

- ZONA 1: da un minimo di lire 14.552/€ 7,52 al mq. ad un massimo di lire 21.828/€ 11,28 al mq.
- ZONA 2: da un minimo di lire 8.560/€ 4,43 mq. ad un massimo di lire 14.552 /€ 7,52 al mq.
- ZONA 3: da un minimo di lire 3.000/€ 1,55 al mq. ad un massimo di lire 12.305/€ 6,36 al mq.

Gli elementi da considerare, per individuare il canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle singole zone, sono i seguenti.

- tipologia dell'alloggio,
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenza dell'alloggio;
- presenza di spazi comuni;
- dotazione di servizi tecnici.

Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche Sotto indicate in tipo A, tipo B, tipo C.

UNITA' IMMOBILIARE TIPO A

E' classificato di tipo A, l'immobile che, oltre alle caratteristiche stabilite per quello di tipo B, presenta anche le seguenti:

- 1- Risanamento complessivo o ristrutturazione, accertabili, dell'unità immobiliare effettuati negli ultimi 10 anni.
- 2- Immobile edificato negli ultimi 10 anni.
- 3- Rifiniture di particolare pregio.
- 4- Dotazione di doppi servizi igienici , con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi.
- 5- Dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardino, corte, ecc.) superiore al 30% della superficie utile dell'alloggio e comunque con superficie non inferiore a 20 mq.

Per la classificazione di alloggio di tipo A è sufficiente il possesso di una sola delle caratteristiche di cui ai numeri 1) e 2) oppure almeno due delle altre.

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO B

Si considera di tipo B l'alloggio dotato di:

- 1- Riscaldamento completo, efficiente e a norma ;
- 2- Servizio igienico con almeno 4 apparecchi.
- 3- Impianto idrico idoneo ed efficiente.
- 4- Impianto elettrico a norma.
- 5- Ascensore per unità immobiliare poste oltre il 2° piano fuori terra.
- 6- Infissi esterni ed interni efficienti.

Non è vincolante il possesso della caratteristica di cui al punto 5

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO C

E' considerato di tipo C l'alloggio che non presenta le caratteristiche di tipo A e di tipo B.

TIPOLOGIA	MIN/MAX	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
A	MINIMO	L 19.260 € 11,28	L 12.840 € 6,64	L 10.165 € 5,25
A	MASSIMO	L 21.828 € 9,95	L 14.552 € 7,52	L 12.305 € 6,36
B	MINIMO	L 16.585 € 8,57	L 10.165 € 5,25	L 8.025 € 4,15
B	MASSIMO	L 19.260 € 9,95	L 12.840 € 6,64	L 10.165 € 5,25
C	MINIMO	L 14.552 € 7,52	L 8.560 € 4,43	L 3.000 € 1,55
C	MASSIMO	L 16.585 € 8,57	L 10.165 € 5,25	L 8.025 € 4,15

Quanto sopra stabilito, vale per alloggi compresi tra i 61 mq. e i 100 mq. Per superfici maggiori e inferiori si applicano i seguenti coefficienti:

- superficie oltre 100 mq. : i valori sono ridotti del 5%;
- superficie oltre 120 mq. : i valori sono ridotti del 10%;
- superficie oltre 140 mq. : i valori sono ridotti del 15%;
- superficie inferiore a 61 mq.: i valori sono aumentati del 10%;
- superficie inferiore a 51 mq.: i valori sono aumentati del 15%;
- superficie inferiore a 40 mq.: i valori sono aumentati del 20%;

Convengono inoltre che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della

venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'annoprecedente, l'aggiornamento decorrerà automaticamente

senza necessità di richiesta. Si allega il contratto tipo concordato con le OO.SS. (allegato A)

3) CIRCA LA MISURAZIONE DELL'ALLOGGIO:

si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di misurazione dell'alloggio. I metri quadri dell'alloggio, potranno essere desunti sia dalla misurazione diretta, sia per rilevamento cartografico, al netto di muri perimetrali e di pareti interne; detta misurazione, accettata dalle parti, avrà tolleranza del 5%. Faranno parte della superficie dell'alloggio singole terrazze aventi dimensioni maggiori di 10 mq., da computarsi nella misura del 25% della superficie totale. Vanno altresì considerati con lo stesso metodo, eventuali superfici coperte a disposizione esclusiva dell'alloggio e non computate nella precedente misurazione (Ad esempio seminterrati, ecc.) Si reputa opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto, nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

4) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E

STRAORDINARIE:

convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori (allegato E), l'applicazione di una tabella "oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente atto. In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90% e nella misura del 100% le spese dell'Amministratore condominiale relative alla gestione ordinaria.

5) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO:

convengono di prevedere che il presente accordo territoriale possa comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, qualora la Convenzione Nazionale (conclusa in Roma in data 8.02.1999 presso Il Ministero dei Lavori pubblici) dovesse formare oggetto di nuova formulazione od aggiornamento – ai sensi dell'art. 4 legge 431/98 – in seguito alla convocazione disposta dal Ministero dei lavori pubblici ogni tre anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 431/98.

a prevedere che il presente accordo territoriale possa inoltre formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione in modo totale o parziale, anche qualora:

- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle
- normative (anche fiscali) di riferimento;
- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle condizioni del mercato locale degli affitti;
- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni, interessanti il Comune di Viareggio, nell'elenco dei Comuni per i quali si applicano le agevolazioni IRPEF e Tassa
- dell'Imposta del Registro.

Le Organizzazioni firmatarie si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente. Le Organizzazioni firmatarie dell'Accordo provvederanno al deposito, presso il Comune interessato, del presente accordo territoriale con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante dell'accordo.

6) RINNOVO CONTRATTI SOGGETTI A SFRATTO:

le parti concordano che il canone relativo ai rinnovi dei contratti di locazione soggetti a sfratto, risultante dai principi e dai conteggi di cui al contratto convenzionato avrà la seguente applicazione:

- a- il primo anno di locazione sarà pari al 70% del sopraddetto
- b- canone;

b - il secondo anno di locazione sarà pari al 85% del sopraddetto canone;

c - il terzo anno di locazione sarà pari al 100% del sopraddetto canone con adeguamento ISTAT e con recupero del biennio trascorso.

7) CONTRATTO DI TIPO TRANSITORIO:

rientrano nella presente fattispecie i contratti di locazione transitori di cui all'art. 5 comma 1 della legge n.431/98 e art. 2 del D.M. 5.03.1999, la cui durata è prevista nel tempo massimo di 18 mesi.(Allegati B/ C). Vengono individuate le seguenti casistiche di esigenze dei proprietari e degli inquilini:

a) Esigenze dei proprietari:

Qualunque esigenza del locatore e dei suoi parenti sino al 2° grado, collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto come, a titolo semplificativo, matrimonio, pensionamento, trasferimento per lavoro o aggiornamento professionale e simili.

b) Esigenze degli inquilini:

Qualunque esigenza del conduttore o dei componenti del nucleo familiare collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto, come matrimonio, pensionamento, mobilità o trasferta di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.

Assegnazione o acquisto di alloggio, che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare in

contratto. Necessità di vicinanza di parenti fino al 4° grado, bisognosi di assistenza e/o cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto. Missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.

8) OSSERVATORIO TERRITORIALE:

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni anche in confronto alle altre città;
- tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- tendenze delle tipologie costruttive;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- processi di vendita e dismissione del patrimonio.

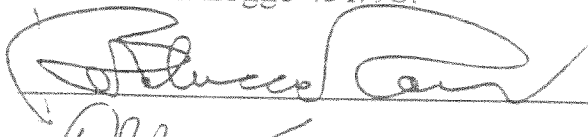
La composizione e le modalità di costituzione dell'osservatorio saranno definite entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo territoriale. All'interno dell'Osservatorio si costituirà la "Borsa delle Locazioni", organismo composto dagli Enti designati unitamente dalle associazioni firmatarie del presente accordo.

9) COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE:

le parti firmatarie del presente " Accordo Territoriale " si dotano di una " Commissione " valida per la risoluzione delle controversie sui canoni, sulla corretta e idonea classificazione degli immobili, sugli oneri accessori, sulla ripartizione delle spese e sui diritti contrattuali e sindacali. Il ricorso avverrà dopo un primo tentativo esperito in sede sindacale.

- Locatori e Conduttori, assistiti dalle rispettive Associazioni firmatarie dell'Intesa Territoriale, potranno attivare una procedura di accertamento contrattuale e di verifica delle congruità e conformità del canone alle parti normative degli accordi locali e ai fini della contabilità con le misure di agevolazioni fiscali previste al comma 4, dell'art. 2 e comma 1 dell'art. 8 della Legge 431/98.

SICET



BADALUCCO REMO

SUNIA



UNIAT

APE



ASPPI



A. S. P. I. L.
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Sede di LUCCA

UPPI

UNIONE INQUILINI

