

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI FORMIA
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 98 N. 431 ART. 2 COMMA 3
E DEL DECRETO MINISTERIALE 30 DICEMBRE 2002**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98 ed in attuazione del Decreto Ministeriale del 30/12/2002

Le Organizzazioni Sindacali Provinciali dei proprietari
APE – CONFEDILIZIA in persona del V. Presidente Amedeo Palombo
ASPPI in persona del Presidente Luigi Ferdinando Giannini
CONFAPPI in persona del Presidente Sandra Iachella
UPPI in persona del Segretario Umberto De Feo

E le Organizzazioni Sindacali degli inquilini
SUNIA in persona del Segretario Provinciale Vitaliano Patriarca
SICET in persona del Segretario Sergio Ronzoni
UNIAT in persona del Segretario Marco Ardissoni
UGL-ASSOCASA in persona del Segretario

Premesso

1. che l'Amministrazione Comunale, per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98, è favorevole a proporre al Consiglio Comunale, in sede di approvazione del prossimo esercizio finanziario, la riduzione dell'aliquota ICI al 4 per mille, per i proprietari che concedono in locazione immobili a titolo di abitazione principale alle condizioni definite dal presente accordo, a decorrere dal 1° gennaio 2005;
2. che le parti convenute intendono assicurare il massimo impegno, per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo;
3. che i firmatari del presente accordo convengono:
 - a) sulla necessità di un maggior beneficio fiscale;
 - b) sull'importanza della continuità della operatività dello strumento del fondo sociale;
 - c) sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP;
4. che tenuto conto della esperienza maturata negli anni precedenti nei comuni dove sono stati realizzati accordi ai sensi della legge 431/98, è necessario fornire alle parti contrattuali uno strumento qualificato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge;
5. che intendono attivare significativi strumenti come l'Osservatorio Comunale sulle locazioni, la Borsa delle locazioni, la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale;
- 6.

convengono e stipulano quanto segue

NORME GENERALI

Il territorio comunale viene suddiviso in n. 4 "Zone Omogenee" come da allegato "A". Per ogni area omogenea vengono individuate, tenuto conto delle tipologie degli appartamenti,

diverse sub-fasce. Per ogni sub-fascia viene stabilito un valore minimo ed un valore massimo, - allegato "B" - all'interno dei quali, secondo le caratteristiche dell'unità immobiliare e dell'edificio, è concordato tra le parti il canone per il singolo contratto. I valori minimo e massimo delle sub-fasce sono stati determinati tenendo conto:

- Dei valori di mercato
- Delle dimensioni degli alloggi
- Delle dotazioni strutturali;
- Dello stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile
- Delle pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc. ecc.)
- Della presenza di spazi comuni
- Della dotazione di impianti tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo, condizionatore d'aria)
- Dell'eventuale dotazione di mobilio.
- Della superficie dell'alloggio e delle sue pertinenze
- Della durata del contratto

Di tutte le premesse di cui sopra, in caso di mancata riduzione dell'aliquota ICI al 4 per mille, sarà praticata una revisione immediata dei valori locativi riportati nell'allegato "B".

AREE OMOGENEE

Le aree omogenee vengono così sommariamente descritte e meglio individuate nel grafico allegato:

ZONA A - da Via Canzatora ad ovest, Via Tito Scipione, Via Porto Caposele a sud, Via F. Tonetti, Via G. Paone, Via Olivetani, verso S. Erasmo, Via Ascatiello, Via Vicinale Monte di Mola, Via Pagnano ad est, località S. M. la Noce comprendendo tutte le aree edificabili in zona B3, B5, PPI e B6 del PRG a Nord ed ad Ovest.

ZONA B - dal confine ad Ovest della Zona A verso Via Vicinale Monte di Mola, Via Cassio, loc. Caravalle, tratto di Sant'Antonio Abate, costeggia la direttissima Roma-Napoli fino all'incrocio del Ponte della Ferrovia con Via Rotabile - Formia - Castellonorato a Nord, ridiscende la stessa e si raccorda su Via Matteotti ad Est fino allo svincolo con la SS. Appia (Caserma Carabinieri), proseguendo su tutto il confine Sud area demaniale fino a raccordarsi con la Zona A.

ZONA C: da Via delle Cave, Via Castagneto, Via Acqualonga, costeggia Via Matteotti a Nord fino allo svincolo di S. Croce, ridiscende il tratto del torrente S. Croce ad Est costeggiando l'area demaniale a Sud fino a congiungersi ad Ovest con il confine della zona B.

ZONA D: comprende la rimanente parte del territorio comunale compreso le frazioni di Maranola, Trivio e Castellonorato.

PARAMETRI

Per l'individuazione dell'unità immobiliare all'interno delle sub-fasce si tiene conto dei seguenti parametri:

1. Immobile costruito da non oltre 10 anni o completamente ristrutturato.
2. Riscaldamento autonomo
3. Impianto a gas metano
4. Porta d'accesso blindata
5. Finestre con doppi vetri o doppi infissi
6. Autorimessa singola

7. Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo
8. Piano rialzato e primo piano, o superiore con ascensore
9. Doppi servizi per alloggi oltre 70 mq. e singoli fino a 70 mq.
10. Condizionatore d'aria
11. Giardino ad uso esclusivo
12. Cantina
13. Area verde, cortile o spazio esterno attrezzato condominiale
14. Servizio di portineria o videocitofono o apparecchiature equivalenti

INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE

Il canone effettivo verrà individuato nell'ambito delle sub-fasce che vengono così determinate:

SUB-FASCIA 1 FASCIA MASSIMA
SUB-FASCIA 2 FASCIA MEDIA
SUB-FASCIA 3 FASCIA MINIMA

Immobili con più di sette elementi
Immobili con elementi da tre a sette
Immobili con meno di tre elementi

SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale da considerare per la determinazione del canone è quella utile netta che, con una tolleranza in più o in meno del 5%, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- Unità uso abitazione (esclusi balconi, terrazze, cantine, aree accessorie, ecc.) nella misura del 100%; per i vani con altezza utile inferiore a m. 1,70 la superficie viene ridotta del 30%.
- Balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili nella misura del 25%
- Garage singolo nella misura del 60%
- Posto auto coperto nella misura del 50%
- Posto auto scoperto nella misura del 40%
- Superficie scoperta ad uso esclusivo nella misura del 15% fino ad un massimo corrispondente alla superficie dell'abitazione
- Superficie scoperta condominiale ed altre aree attrezzate ad uso ricreativo nella misura del 10% della quota millesimale

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone, considerate la zona e la sub-fascia corrispondenti alle caratteristiche dell'alloggio, viene determinato utilizzando i valori unitari per mq. di superficie convenzionale indicati nella tabella allegato "B". Tali valori unitari potranno essere aumentati del 22% per superfici utili dell'unità uso abitazione inferiori a mq. 45, del 16% per quelle oltre mq. 45 fino a mq. 60, del 10% per quelle oltre mq. 60 fino a mq. 70; dovranno essere diminuiti del 10% per quelli superiori a mq. 130.

A richiesta di ciascuna delle parti, nella fase relativa alle intese preliminari, le organizzazioni sindacali forniranno l'assistenza per definire il canone di locazione, prendendo in considerazione lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato, il numero dei parametri, la tipologia ed ogni altro elemento oggettivo.

DURATA SUPERIORE DEL CONTRATTO

Possono essere stipulati contratti di locazione con durata superiore a quella stabilita

dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98. In tal caso il canone concordato è aumentato del 2% per ogni anno eccedente i primi tre anni.

IMMOBILE ARREDATO

Ove sia locato un appartamento ammobiliato, il canone concordato è aumentato fino ad un massimo del 25% da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo e alla presenza di elettrodomestici funzionanti.

In tal caso deve essere sottoscritto dalle parti contraenti l'elenco dell'arredo presente nell'alloggio.

ONERI ACCESSORI

Per tutti i contratti di cui al presente accordo in relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori, si fa riferimento espressamente alla "*Tabella degli Oneri Accessori*" (allegato G del decreto Ministeriale 30 dicembre 2002).

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002 così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

In conformità con le previsioni del D.M. 30.12.2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

A) ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL LOCATORE

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine;
- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali sia stato richiesto il permesso di costruzione o presentata D.I.A., che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

B) ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL CONDUTTORE

Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- necessità di cure o di assistenza per sé o a famigliari in luogo diverso dalla propria residenza;
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle su indicate esigenze. E' fatto obbligo al locatore di confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata A/R da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza, pari ad almeno tre mesi, ridotti a quindici giorni per contratti di durata fino a tre mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione i motivi di transitorietà, e tenendo conto **che la determinazione del canone è rimessa alla libera pattuizione tra le parti.**

GRANDI PROPRIETA'

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede in analogia a quanto sopra riportato.

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Su iniziativa delle OO.SS. firmatarie del presente accordo viene istituita la Commissione di conciliazione per le liti insorte tra le parti (proprietari e inquilini) in ordine alla corretta applicazione, interpretazione ed esecuzione del presente accordo.

Ai sensi dell'art. 12 del presente accordo, depositato presso il Comune di Formia, ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia alla Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti scelti fra le OO.SS. firmatarie del presente accordo, sulla base della designazione rispettivamente del locatore e del conduttore e, quanto un terzo membro, che svolgerà funzione di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti designati ove gli stessi, di comune accordo ritengono di nominarlo. Le decisioni raggiunte dalla Commissione diventeranno operanti nel termine perentorio di sessanta giorni.

Per la congruità del canone si potrà ricorrere alla Commissione solo nei casi in cui il contratto di locazione non sia stato sottoscritto dalle OO.SS. firmatarie del presente accordo.

La Commissione di Conciliazione ha la funzione di favorire la formazione di un accordo che le parti sottoscriveranno, dichiarando di voler definire la controversia.

La Commissione, ove l'Amministrazione lo volesse, può trovare sede presso la stessa Amministrazione, che in questo caso fornisce tutti gli strumenti utili per dirimere le controversie.

OSSERVATORIO COMUNALE

L'istituzione dell'Osservatorio e la sua composizione dovrà essere definita, mediante protocollo d'intesa con l'Amministrazione Comunale, entro novanta giorni dal deposito in Comune del presente accordo territoriale.

All'interno dell'Osservatorio si costituirà:

- La "Borsa delle locazioni" con lo scopo di favorire l'accesso alla locazione da parte di gruppi socialmente disagiati, e con il compito di agevolare l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso opportune iniziative, verificato annualmente l'andamento del mercato delle locazioni sia quelle libere che quelle di cui al presente accordo.
- La "Commissione per il fondo di sostegno alla locazione agevolata" composta dai rappresentanti designati dal Comune e dalle Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini, con il compito di fissare i criteri di erogazione dei contributi e di predisporre i bandi comunali.
- La "Commissione di Conciliazione Stragiudiziale" le cui funzioni e compiti sono definite nel presente protocollo d'intesa.

DURATA E VERIFICA DELL'ACCORDO

Il presente accordo, stante l'esigenza di sperimentare i nuovi meccanismi contrattuali, verrà sottoposto a verifica dalle OO. SS. firmatarie alla scadenza dei tre anni dalla sua data di decorrenza, e comunque non oltre il 31/12/2007.

Il presente accordo potrà essere oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

- Il Comune modifichi le aliquote ICI agevolate per i locatori che procedano alla stipula di contratti sulla base del presente Accordo
- Siano modificate le normative fiscali previste dagli artt. 8 e 10, legge 431/98 e delle altre normative vigenti
- Intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di

locazione

- Il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati al alta tensione abitativa.

Al fine di valutare la congruità delle tariffe locative di cui all'allegato "B", si procederà ad una verifica delle stesse decorso il primo anno.

Decorso il primo anno di durata dell'accordo, i valori minimi e massimi definiti per ciascuna zona saranno aggiornati, anno per anno, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente, con riferimento alla data del primo giorno del mese successivo al deposito dell'accordo in Comune, e potranno essere adottati per la stipula di nuovi contratti nell'anno di riferimento.

ALLEGATI :

- A) SCHEMA PLANIMETRICO DELLE ZONE OMOGENEE
- B) TABELLA DEI PREZZI UNITARI DI LOCAZIONE (Euro/mq mese)
- C) CONTRATTO TIPO USO ABITATIVO ORDINARIO
- D) CONTRATTO TIPO USO TRANSITORIO
- E) TABELLA ONERI ACCESSORI
- F) REGOLAMENTO COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Letto, confermato e sottoscritto in Formia il 02.12.2004

Le Organizzazioni firmatarie:

Le Organizzazioni Sindacali Provinciali dei proprietari

APE – CONFEDILIZIA _____

ASPPI _____

CONFAPPI _____

UPPI _____

E le Organizzazioni Sindacali degli inquilini

SUNIA _____

SICET _____

UNIAT _____

UGL-ASSOCASA _____

allegato “ A “

SCHEMA PLANIMETRICO DELLE ZONE OMOGENEE

N.B.: In fase di realizzazione su supporto digitale

allegato “ C “

SCHEMA CONTRATTO

Locazione abitativa agevolata L.9 dicembre 1998 n.431 art.2 comma 3;

allegato “ D “

SCHEMA CONTRATTO

Locazione abitativa d natura transitoria L.9 dicembre 1998 n.431 art.5 comma 1;

allegato “ E “

SCHEDE DETERMINAZIONE /VERIFICA DEL CANONE

(solo per i contratti agevolati – da allegare al contratto)

allegato “ G “

TABELLA ONERI ACCESSORI

(da allegare ai contratti agevolati)

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

REGOLAMENTO

Su iniziativa delle OO.SS. firmatarie del presente accordo viene istituita la Commissione di conciliazione per le liti insorte tra le parti (proprietari e inquilini) in ordine alla corretta applicazione, interpretazione ed esecuzione del presente accordo.

Ai sensi dell'art. 12 del presente accordo, depositato presso il Comune di Formia, ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia alla commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti scelti fra le OO.SS. firmatarie del presente accordo, sulla base della designazione rispettivamente del locatore e del conduttore e, quanto un terzo membro, che svolgerà funzione di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti designati ove gli stessi, di comune accordo ritengono di nominarlo. Le decisioni raggiunte dalla Commissione diventeranno operanti nel termine perentorio di sessanta giorni.

Per la congruità del canone si potrà ricorrere alla commissione solo nei casi in cui il contratto di locazione non sia stato sottoscritto dalle OO.SS. firmatarie del presente accordo.

La Commissione di Conciliazione ha la funzione di favorire la formazione di un accordo che le parti sottoscriveranno, dichiarando di voler definire la controversia.

La Commissione, ove l'Amministrazione lo volesse, può trovare sede presso la stessa amministrazione, che in questo caso fornisce tutti gli strumenti utili per dirimere le controversie.