

Accordo Territoriale Comune di CARRARA

In attuazione della Legge 09 Dicembre 1998 n° 431 e del Decreto Ministeriale 30 Dicembre 2002

Criteria generali per la realizzazione degli Accordi, depositato il 01 Ottobre 2003

Fra le seguenti Organizzazioni Sindacali della Proprietà:

- CONFEDILIZIA *nella persona di:* Dott. Giovanni VACCHELLI CASONI
- U.P.P.I. *nella persona di:* Piero GERMELLI
- A.S.P.P.I. *nella persona di:* Avv. Umberto MENCONI

Ed le seguenti Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

- S.U.N.I.A. *nella persona di:* Rag. Stefano FRESCHI – Giuliano CARUSI
- S.I.C.E.T. *nella persona di:* Rag. Francesco OSTROGOVICH
- U.N.I.A.T. *nella persona di:* Giovanni LIGUTTI
- UNIONE INQUILINI *nella persona di:* Ferdinando GHIRLANDA - Alessandro MORACCHIOLI

PREMESSO

Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della Legge 09 Dicembre 1998 n°431 e del D.M. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo nei tempi e nella modalità stabilite dalle disposizioni di legge in materia a livello nazionale.

Che verrà sottoscritto un protocollo d'intesa tra il COMUNE di CARRARA e le Associazioni sopra citate, che prevede la riduzione dell'ICI per i proprietari che concedono in locazione gli immobili sulla base del canale convenzionato, ai sensi dell'art.2 comma 3 Legge 09 Dicembre 1998 n°431, e del presente Accordo Territoriale e che il consiglio comunale dovrà approvare con proprio atto deliberativo;

Che il Comune di CARRARA stabilirà in delibera che l'aliquota e/o la detrazione ICI di favore, per i contratti agevolati, assistiti dalle Organizzazioni Sindacali che hanno sottoscritto il presente Accordo, non saranno soggetti a verifica da parte degli organi competenti comunali.

Che è istituita presso le associazioni sottoscrittrici il presente accordo la lista dei delegati delle medesime, quali membri per le commissioni di conciliazione previste dal D.M. 30/12/2002. Le medesime si impegnano a redigere il regolamento applicativo della sopra chiamata commissione.

CONCORDANO QUANTO SEGUE:

CAPITOLO 1

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2 comma 3 Legge 09 Dicembre 1998 n°431 e D.M. 30/12/2002)

Articolo 1

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di CARRARA che viene suddiviso in "zone omogenee" come da allegato **A1**, ed in base ad esse, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni nello stesso allegato **A1**.

Le parti sopra richiamate, e l'amministrazione del Comune di CARRARA, confermano che le scelte inerenti alle politiche abitative siano adottate tenendo conto delle indicazioni contenute nel protocollo d'intesa stipulato con il L.O.D.E. dei Comuni della provincia di Massa e Carrara e dell'Osservatorio Regionale previsto dalla Legge 09 Dicembre 1998 n° 431 e dal D.M. 30 Dicembre 2002 .

Articolo 2

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo **gli allegati: (A B C D E F)** del **D.M. 30/12/2002**. Le Organizzazioni che stipulano il presente Accordo si impegnano a redigere e ad allegare all'accordo stesso, un documento di ripartizione degli oneri accessori (Allegato **G**) fra locatore ed inquilino con riferimento agli usi locali e all'art.4 del D.M. 30/12/2002.

Articolo 3

Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi :

- a) Superficie convenzionale;***
- b) Classificazione per caratteristiche;***
- c) Maggiorazione per particolari categorie di immobili.***

a) Superficie convenzionale.

La superficie convenzionale dell'alloggio sulla quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi :

1. Intera superficie utile dell'unità immobiliare, o superficie utile maggiorata del 20% per le unità immobiliari completamente ristrutturate negli ultimi dieci anni, e che si trovano in edifici con vetustà di almeno quaranta anni. Detti edifici devono essere all'interno del centro storico o

dei vecchi centri abitativi perimetrati secondo la cartografia del PRG del Comune di CARRARA e definiti con le **U.T.O.E.**

2.0,60 % della superficie utile delle autorimesse singole (garages);

3.0,40% della superficie utile del posto macchina scoperto ad uso esclusivo;

4.0,25 % della superficie dei balconi, cantine, terrazze ed altri accessori simili;

5.0,15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile ad uso esclusivo del conduttore;

6.0,10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare;

7.Le unità immobiliari di superficie inferiore a **MQ 50** ai fini della determinazione del Canone di Locazione Convenzionato si considerano di superficie convenzionale pari a **MQ 50 a corpo**. Tutte le unità immobiliari superiori a **MQ 50** e inferiori a **MQ 60** ai fini della determinazione del Canone Convenzionato si considerano di superficie convenzionale pari a **MQ 60 a corpo**.

b) *Classificazione per caratteristiche*

Gli elementi da considerare, per individuare il canone effettivo, tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui al successivo articolo, sono i seguenti :

- 1- tipologia dell'alloggio;
- 2- stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile;
- 3- presenza di spazi comuni;
- 4- dotazione di servizi tecnici.

L'unità immobiliare viene classificata in base alle proprie caratteristiche , di TIPO “**A**”, “**B**” e “**C**” di seguito indicate :

*UNITA' IMMOBILIARE DI “ **TIPO A** “*

E' classificato di tipo “**A**” l'immobile, che oltre alle caratteristiche di tipo “**B**”, di cui al successivo comma, presenta anche le seguenti :

- a) risanamento complessivo o ristrutturazione, accertabili, dell'unità immobiliare effettuati negli ultimi dieci anni, ai sensi dell'art. 31 lettera C e D della legge 457/98 e successive leggi Regionali e Regolamenti Comunali;
- b) Immobile edificato negli ultimi dieci anni, esclusi quelli di edilizia convenzionata e sovvenzionata;

- c) Presenza di sistema di condizionamento d'aria, di isolamento acustico, di risparmio energetico , propri dell'unità immobiliare;
- d) Rifiniture di particolare pregio (infissi, pareti,pavimenti, accessori);
- e) Dotazione di doppi servizi igienici , con secondo servizio dotato di almeno tre accessori;
- f) Dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardino, cortile, ecc.) superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze, e comunque con superfici non inferiori a 20 metri quadri;
- g) Dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità, relativamente alle sole unità immobiliari poste nelle zone di cui alle lettere C) e D) art. 18 Legge 392/78;
- h) Veduta dall'unità immobiliare di bellezze artistiche e paesaggistiche;

Per la classificazione di alloggio di tipo “A” basta il possesso di una sola delle caratteristiche di cui ai commi a) e b) oppure almeno due delle altre o tre nel caso in cui fra queste ci siano comprese quelle di cui al comma h).

UNITA' IMMOBILIARE DI “ TIPO B “

Si considera di tipo “B” l'alloggio dotato di :

- a) Impianto di riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente e a norma e/o consentito dalle vigenti disposizioni di legge, con dichiarazione di conformità;
- b) Un servizio igienico dotato di vasca o doccia, lavandino con acqua corrente, bidè, water, con aerazione diretta o indiretta;
- c) Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle vigenti leggi con dichiarazione di conformità;
- d) Impianto idrico con allacciamento alla rete o acquedotto comunale;
- e) Ascensore per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con tre piani fuori terra;
- h) Ambienti con pavimenti, pareti e soffitti privi di umidità e sufficientemente areati ed illuminati;
- i) Infissi ed affissi efficienti ed a perfetta tenuta nei confronti degli agenti atmosferici;

UNITA' IMMOBILIARE DI “ TIPO C “

E' considerato di tipo "C" l'alloggio che non presenta almeno due delle caratteristiche indicate per quello di tipo "B", con esclusione di quella al comma e) relativa all'ascensore.

c) *Maggiorazione per particolari categorie di immobili.*

Maggiorazione per durata del contratto superiore al minimo :

1. Contratti con durata superiore ai tre anni avranno le seguenti variazioni delle fasce di oscillazione:

2. Per i contratti con durata di quattro anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A1" sarà maggiorata del 2,5 %.

3. Per i contratti con durata di cinque anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A1" sarà maggiorata del 5 %.

4. Per i contratti con durata di sei anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A1" sarà maggiorata del 7,5 %.

5. Per i contratti con durata superiore al sei anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A1" sarà maggiorata del 10 %.

Articolo 4

(Adeguamento I.S.T.A.T.)

Le parti concordano che il Canone di Locazione calcolato sulla base degli articoli precedenti sarà aggiornato annualmente in misura non inferiore al 75% alla variazione del costo della vita accertato dall'I.S.T.A.T. a partire dal termine del secondo anno di Locazione.

Articolo 5

(Art. 23 Legge 392/78 Adeguamento Canone per lavori di straordinaria manutenzione)

Le parti concordano che il Canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità che si rendono necessarie a partire dalla prima scadenza contrattuale.

Articolo 6

(Tabella Oneri Accessori)

In materia di oneri accessori le parti faranno riferimento alla redazione di un documento di ripartizione degli stessi, secondo l'impegno di cui all'Allegato G.

Resta comunque inteso che, per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli articoli della Legge 392/78 ancora in vigore, al Codice civile e al D.M. 30/12/2002

CAPITOLO 2

CONTRATTI AD USO TRANSITORIO

(art. 5 comma 1 Legge 09 Dicembre 1998 n°431 e D.M. 30/12/2002)

Le Associazioni firmatarie concordano che:

1.I criteri di valutazione del Canone per i Contratti ad Uso Transitorio sono gli stessi previsti dal **CAPITOLO 1** del presente Accordo;

2.La transitorietà della Locazione non può essere inferiore ad un (1) mese e non essere superiore a diciotto (18) mesi;

3.La transitorietà del contratto è individuata nel seguente modo:

Esigenze del proprietario:

quando ha necessità di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio;
- Separazione e/o divorzio;
- Ristrutturazione o demolizione o ampliamento dell'immobile;
- Rientro dall'estero o da altro Comune.

Per l'Inquilino le seguenti necessità, a causa di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a T. D. in Comune diverso da quello di residenza;
- Incarico professionale a termine o su commessa;
- Separazione o divorzio;
- Assegnazione di alloggio o acquisto di alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi;
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- Cure mediche e/o riabilitazione.

Il proprietario o l'inquilino che hanno necessità di stipulare un Contratto Transitorio devono provare la necessità di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto. Inoltre la parte che manifesta la necessità transitoria deve dichiarare il motivo della stessa.

E' fatto obbligo al proprietario di confermare, a mezzo raccomandata A.R., prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà.

In caso di mancata comunicazione, ovvero nel caso siano venute meno le esigenze di transitorietà poste dal proprietario, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art.2 comma 1 della Legge 09 Dicembre 1998 n° 431.

CAPITOLO 3

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5 comma 2 Legge 09 Dicembre 1998 n°431 e D.M. 30/12/2002)

Ai sensi dell'art.3 del D.M. 30/12/2002 è possibile stipulare contratti di locazione per studenti universitari fuori sede.

Si dispone che tale tipologia contrattuale è utilizzabile dai soli studenti universitari iscritti a corsi di laurea, di perfezionamento e/o di specializzazione nel comune ove è ubicata la sede e l'attività scolastica, comune diverso da quello di residenza; tale condizione deve essere specificata nel contratto.

A questo scopo devono essere allegate al tipo di contratto adottato (Allegati E e F del D.M. 30/12/2002) le dichiarazioni dell'Istituto universitario attestanti l'iscrizione e la frequenza di corsi universitari.

La durata contrattuale va da un minimo di sei mesi ad un massimo di tre anni ed il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente, o da gruppi di studenti, o dalle agenzie per il diritto allo studio.

Il canone di locazione applicabile ai contratti per studenti fuori sede è determinato utilizzando i valori di oscillazione massimo/minimo per zone omogenee, individuati nel presente Accordo Territoriale.

Elenco Allegati dell'Accordo Territoriale del COMUNE DI CARRARA:

- Allegato **A1** (Zone Omogenee, Valori del Canone Convenzionato, Fascia di Oscillazione).
- Allegati: **A, B, C, D, E, F, G**;
- Protocollo d'Intesa con il **L.O.D.E** di Massa e Carrara..

I Contratti di Locazione possono essere stipulati utilizzando esclusivamente i contratti tipo richiamati nell'Accordo Territoriale, e precisamente quelli allegati al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 Dicembre 2002, che saranno depositati presso il Comune di CARRARA e presso le Associazioni firmatarie, unitamente all'Accordo sottoscritto.

CARRARA, 22 Settembre 2003

ALLEGATO "A1"

Accordo Territoriale per i comuni della provincia di Massa e Carrara

DETERMINAZIONE DEI CANONI PER IL COMUNE DI CARRARA

Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute nell'accordo Territoriale per i Comuni aderenti al L.O.D.E. di Massa e Carrara in base alla seguente zonizzazione e fasce di oscillazione:

a) Ubicazione del territorio "zinozzazione" COMUNE DI CARRARA

Le zone suddette sono state individuate con atto deliberativo del Consiglio Comunale di Carrara n° 18 del 26 febbraio 1999, ai sensi del DPR 23 Marzo 1998 n° 138 "Articolazione del territorio in microzone".

ZONA 1: Marina di Carrara

ZONA 2 :Avenza, Fossola, Carrara e zone limitrofe

ZONA 3: Zona industriale, Avenza, Nazzano

ZONA 4: Marasio, Monteverde, Fossone alto

ZONA 5/6: Paesi a Monte

Fasce di	TIPOLOGIA	1	2	3	4	5/6
Oscillazione	A	€ 8.10	€ 8.00	€ 7.50	€ 7.50	€ 7.00
	A	€ 6.30	€ 6.20	€ 6.00	€ 6.10	€ 5.50
	B	€ 6.50	€ 6.40	€ 6.10	€ 6.50	€ 6.30
	B	€ 4.30	€ 4.20	€ 4.00	€ 3.70	€ 3.80
	C	€ 4.30	€ 4.20	€ 4.00	€ 3.70	€ 3.80
	C	€ 2.00	€ 1.90	€ 1.80	€ 1.80	€ 1.80