

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area livornese e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, tramite l'utilizzo del fondo di cui all'art. 11 L. 431/98;
- Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- Riconduurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso ed irregolare.

Le **Associazioni firmatarie** ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire i seguenti strumenti tecnici a sostegno della contrattazione.

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, Associazioni, grandi gruppi;
- Tendenze alle tipologie costruttive;
- Evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- Raccolta degli usi locali in materia di locazioni;
- Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- Processi di vendita e dismissione del patrimonio;

*Mancini
Pestum*

*M.
Creschi*

l

2

[Signature]

[Signature]

[Signature]

ACCORDO

Parte prima – NORME GENERALI

Art. 1 – Oggetto

Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3 art. 5, legge 431 del 9 dicembre 1998 e dall'art. 1, art. 2 e art. 3 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 Marzo 1999.

Art. 2 – Durata

L'Accordo, stante l'esigenza di sperimentare i meccanismi contrattuali ha carattere transitorio ed ha validità di 18 mesi a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso i Comuni. Alla scadenza sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche e integrazioni.

Parte seconda – DETERMINAZIONI DEI CANONI

Art. 3 – Canone.

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

- Ubicazione sul territorio;
- Classificazione per caratteristiche;
- Superficie;
- Dotazioni di mobilio;
- Durata del contratto.

Art. 4 – Zonizzazione

Per la zonizzazione di riferimento sono allegate al presente atto, di cui fanno parte integrante, le schede descrittive delle microzone definite ai sensi dell'art. 3 comma 154 L. n. 662/96.

1 3 

M. ...
M. ...
C. ...
M.

**TABELLA AGGIORNATA AL MESE DI
NOVEMBRE 2014 IN BASE ALLE
DISPOSIZIONI DI CUI AL DECRETO 14
LUGLIO 2004 DEL MINISTERO DELLE
INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

**IL CANONE DI LOCAZIONE E' DETERMINATO PER ZONA
SULLA BASE DELLE SEGUENTI FASCE DI
OSCILAZIONE, COMPRENDENTI UN VALORE MENSILE
MINIMO ED UN MASSIMO A MQ:**

| | TIPO A | | TIPO B | | TIPO C | |
|----------|--------|------|--------|------|--------|------|
| | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN |
| A | 6,15 | 4,92 | 5,24 | 4,18 | 4,44 | 3,57 |
| B | 5,54 | 4,43 | 4,71 | 3,76 | 4,00 | 3,21 |
| C | 4,81 | 3,84 | 4,08 | 3,27 | 3,47 | 2,78 |
| D | 7,08 | 5,66 | 6,02 | 4,82 | 5,11 | 4,09 |
| E | 4,18 | 3,36 | 4,61 | 2,86 | 3,03 | 2,43 |

**PER I RINNOVI DEI CONTRATTI DISCIPLINATI DALLA LEGGE 392/78
VIENE RICONOSCIUTA UNA DECURTAZIONE PARI AL 10% DEI VALORI
SOPRACITATI**

Art. 5 – Fasce di oscillazione

Nelle schede descrittive delle microzone, di cui al punto precedente, sono riportati i valori di locazione mensili (minimo, massimo, medio) al mq. per anno.

Art. 6 – Superficie convenzionata.

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

- a) l'intera superficie utile dell'unità immobiliare
- b) lo 0,50 della superficie utile delle autorimesse singole
- c) lo 0,30 della superficie utile dei balconi, terrazze e/o di simili accessori
- d) lo 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- e) lo 0,10 della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Art. 7 – Classificazione degli immobili

Gli elementi da considerare, per individuare il Canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5, sono i seguenti:

- Tipologia dell'alloggio;
- Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- Pertinenza dell'alloggio;
- Presenza di spazi comuni;
- Dotazione dei servizi tecnici.

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

Aesch: *Manuel*
Manhattan

4

Justo

JK

Unità immobiliari di TIPO A

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

1. risanamento complessivo o ristrutturazione e straordinaria manutenzione, accertabili, dell'unità immobiliare effettuati negli ultimi 10 anni, ai sensi dell'art. 31, lett. B), C) e D), legge 457/78;
2. immobile edificato negli ultimi 10 anni, ad esclusione di quelli di edilizia convenzionata e sovvenzionata;
3. dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi;
4. 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 superficie non inferiore ai 20 mq;
5. dotazione di spazi per uso parcheggio con esclusiva disponibilità;
6. veduta dall'unità immobiliare di bellezze artistiche o paesaggistiche.

Per la classificazione di Alloggio di TIPO A basta il possesso di una sola delle caratteristiche di cui ai numeri 1) e 2) e almeno 2 caratteristiche tra le altre sopra indicate.

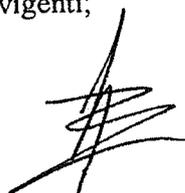
Unità immobiliare di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato di:

1. impianto di riscaldamento funzionante e a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
2. servizio igienico, all'interno dell'abitazione, con lavandino, vasca o doccia, wc e bidet, fornito di finestra o areazione forzata;
3. impianto idrico idoneo e efficiente;
4. impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
5. ascensore (solo per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 3 piani fuori terra);
6. ambienti a norma secondo le leggi e i regolamenti vigenti;
7. infissi efficienti.

l

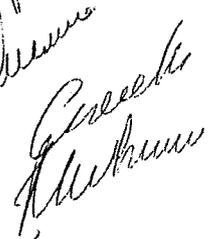
5











Unità immobiliare di TIPO C

E' considerato di TIPO C l'alloggio che non presenta almeno 3 delle caratteristiche indicate per quelle di TIPO B; è comunque indispensabile la presenza del servizio igienico indicato al punto 2 e del punto 4. Nel caso in cui il servizio igienico sia sito all'esterno della abitazione, si applica il canone minimo della tabella C di cui all'art. 5.

Art. 8 – Maggiorazione per particolari categorie di immobili

1. Gli importi della Tabella di cui all'art. 5 sono incrementati fino ad un massimo del 15% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 45 metri quadri.
2. In caso di unità immobiliari arredate, il canone è incrementato fino ad un massimo del 15%, da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo.

Art. 9 – Maggiorazione per durata del contratto superiore al minimo

Possono essere contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3, della L. 431/98. In tal caso il canone concordato è incrementato del 3%.

Art. 10 – Aggiornamento del canone

Il canone di locazione determinato sulla base degli accordi precedenti sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT.

M. Pizzini
Alcubruni
Quarta
6
prot
W

Art. 11 – Manutenzione straordinaria: partecipazione agli oneri

A partire dal quarto anno di occupazione dell'immobile da parte dell'inquilino, ove la parte locatrice sostenga una spesa di straordinaria manutenzione, potrà o meno richiedere alla parte conduttrice, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, un aumento del canone annuo pari all'interesse legale sulle somme impiegate.

Art. 12 – Contratto Tipo

Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Contratto tipo di cui agli allegati A, B, C, che formeranno elementi di contrattazione e parte integrante del presente accordo.

Agli stessi si applicano altresì le norme in materia di locazione del Codice Civile, nonché le norme della Legge 392/78 non espressamente abrogate.

Art. 13 – Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale

Ognuna delle parti contraenti potrà attivare una procedura di verifica della congruità e conformità del contratto all'accordo locale, valendosi della Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale, solo nel caso in cui il contratto ed il conseguente canone di locazione non siano stati concordati con l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali in fase di stipula, e comunque solo se sia risultato vano il tentativo di componimento fatto con l'assistenza dei rappresentanti delle associazioni sindacali della proprietà o dell'inquilinato, a cui hanno dato la propria adesione le Parti contraenti anche se successivamente alla stipula privatistica del contratto.

Handwritten signatures and initials:
Mestrucci
Pirelli
Mestrucci
M.
7
Pirelli
M.

In caso di variazione in piu' o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire questa Commissione la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale proroga biennale, o fino a nuova variazione. Nei casi di cui sopra, la medesima verifica potrà essere richiesta, ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalla legge, anche dall'Amministrazione Comunale.

La Commissione conciliativa di Congruità stragiudiziale sarà composta da un rappresentante di ogni sindacato della proprietà e degli inquilini, firmatari del presente accordo. Potrà essere ammesso, se nominato, un delegato dall'amministrazione comunale.

Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di un'assistenza sindacale congiunta.

Art. 14 – Contratti transitori ordinari

Durata da un mese a 18 mesi.

Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare:

Esigenze dei proprietari:

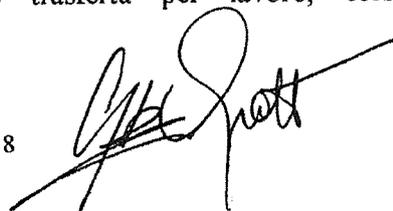
Qualunque esigenza del locatore e dei suoi parenti sino al 2° grado, collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul Contratto (Matrimonio, Pensionamento, trasferimento per lavoro o aggiornamento professionale e simili).

Esigenze degli inquilini:

- Qualunque esigenza del conduttore e dei componenti del suo nucleo familiare collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto, come Matrimonio, Pensionamento, Mobilità o trasferta per lavoro, corsi professionali o di specializzazione.



8





- Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.
- Assegnazione di alloggio ERP, acquisto di alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare sul contratto.
- Necessità di vicinanza a 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.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il Contratto B allegato. ~~Per la determinazione del canone si fa esplicito riferimento alla tabella di cui all'art. 5.~~

Art. 15 – Contratti per studenti universitari

I contratti di locazione per studenti universitari potranno avere la durata da un minimo di sei mesi ad un massimo di tre anni.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo lo schema di contratto C che sarà successivamente allegato.

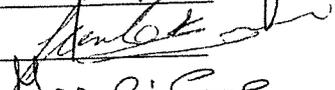
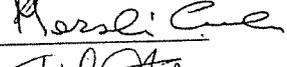
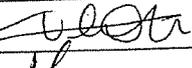
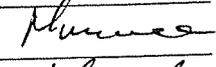
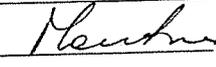
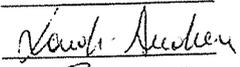
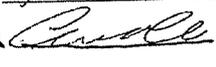
Per la determinazione del canone si farà riferimento alla tabella dell'art. 5.

Manuale *Muntano* *Cucella*

[Signature] *[Signature]*

9 *[Signature]* *[Signature]*

[Signature]

| | | | |
|--------------|----------------------|---------------|--|
| ASPPI | VIA DELLE LASTRE, 30 | LIVORNO Firma |  |
| SUNIA | VIA DONNINI | LIVORNO Firma |  |
| SICET | VIA GOLDONI, 73 | LIVORNO Firma |  |
| UNIAT | C.SO MAZZINI, 64 | LIVORNO Firma |  |
| ANIA | VIA PUCCINI, 19 | LIVORNO Firma |  |
| CONFAPI | P.ZZA ATTIAS, 13 | LIVORNO Firma |  |
| X SAI | VIA PIERONI, 27 | LIVORNO Firma | _____ |
| CONFEDELIZIA | PIAZZA DANTE, 89 | LIVORNO Firma |  |
| UPPI | VIA PIERONI, 27 | LIVORNO FIRMA |  |
| | VIA RIZZANI, 3 | LIVORNO | |



Comune di Cecina
(Provincia di Livorno)

Piazza della Libertà, -57023 Cecina (LI)
Settore Sviluppo dell'Impresa e del Territorio

Il dirigente
Tel: 0586 611347 Fax: 0586 611226

Cecina, 23 marzo 2015

Alle Organizzazioni Sindacali

- SUNIA
- UNIAT
- SICET

Facendo seguito a quanto già trasmesso dal Presidente Asppi Arch. Sirio Grassi vi inoltriamo in allegato la proposta di aggiornamento del Protocollo di intesa per la stipula dei contratti di locazione, auspicandone la condivisione, come evidenziato dal Presidente Asppi, ed invitandovi in tal caso al positivo riscontro nelle forme che riterrete più idonee.

Restando a disposizione, ringrazio e porgo i migliori saluti

Dott.ssa Alessandra Cheli

Firmato digitalmente da

ALESSANDRA CHELI

CN = CHELI ALESSANDRA
O = COMUNE DI
CECINA/00199700493
C = IT



Comune di Cecina

(Provincia di
Livorno)

440P

Arch. Sirio Grassi

OGGETTO: Aggiornamento del Protocollo di intesa per la stipula del contratto di locazione”.

In relazione all'incontro avente ad oggetto la revisione del Protocollo di intesa per la stipula del contratto di locazione, sottoponiamo alla vostra approvazione l'aggiornamento dei canoni ottenuto in applicazione degli indici ISTAT di riferimento: l'altra modifica che l'Amministrazione ritiene di proporre rispetto all'accordo attualmente vigente, legata peraltro alle politiche di incentivazione della costruzione di immobili orientati al risparmio energetico e alla edilizia sostenibile, è quella di prescindere dalla zonizzazione, consentendo la collocazione nella fascia più alta, in presenza di abitazioni aventi contemporaneamente tutte le seguenti caratteristiche:

- Vetustà: ultimati negli ultimi due anni;
- Classe energetica: edificio collocato almeno in classe A;
- Bioedilizia:
 - a) utilizzo di materiali ecocompatibili per la messa in opera di almeno tre tra elementi per le opere murarie – murature perimetrali e divisorie, isolamenti termoacustici, malte ed intonaci - e elementi per le finiture – pitture murali, colle per pavimenti, trattamenti per il legno, pavimenti;
 - b) efficienza degli impianti: messa in opera di almeno tre impianti con i criteri dell'efficienza – impianto di riscaldamento: sistemi centralizzati; produzione del calore con sistemi ad alta efficienza; diffusione del solare termico;

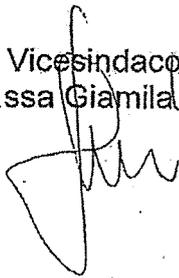
impianto elettrico: diffusione del solare fotovoltaico; controllo dei campi elettromagnetici interni;

risparmio risorsa idrica: recupero acque piovane; limitatori di flusso.

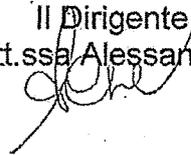
Vi ringraziamo sin d'ora per la disponibilità e confidiamo che la ampia e proficua collaborazione sin qui positivamente sperimentata possa proseguire per il futuro, nell'obiettivo comune di dare risposta ai bisogni abitativi del territorio.

In attesa di Vostro positivo riscontro, restiamo a disposizione e porgiamo i migliori saluti

Il Vicesindaco
Dott.ssa Giamila Carli



Il Dirigente
Dott.ssa Alessandra Cheli



**TABELLA AGGIORNATA AL MESE DI
NOVEMBRE 2014 IN BASE ALLE
DISPOSIZIONI DI CUI AL DECRETO 14
LUGLIO 2004 DEL MINISTERO DELLE
INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

**IL CANONE DI LOCAZIONE E' DETERMINATO PER ZONA
SULLA BASE DELLE SEGUENTI FASCE DI
OSCILLAZIONE, COMPRENDENTI UN VALORE MENSILE
MINIMO ED UN MASSIMO A MQ:**

| | TIPO A | | TIPO B | | TIPO C | |
|----------|--------|------|--------|------|--------|------|
| | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN |
| A | 6,15 | 4,92 | 5,24 | 4,18 | 4,44 | 3,57 |
| B | 5,54 | 4,43 | 4,71 | 3,76 | 4,00 | 3,21 |
| C | 4,81 | 3,84 | 4,08 | 3,27 | 3,47 | 2,78 |
| D | 7,08 | 5,66 | 6,02 | 4,82 | 5,11 | 4,09 |
| E | 4,18 | 3,36 | 4,61 | 2,86 | 3,03 | 2,43 |

**PER I RINNOVI DEI CONTRATTI DISCIPLINATI DALLA LEGGE 392/78
VIENE RICONOSCIUTA UNA DECURTAZIONE PARI AL 10% DEI VALORI
SOPRACITATI**