

Accordo per il Comune di Cassino

In attuazione della Legge 9 Dicembre 1998 , n.431, e del Decreto 30 Dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Per La Stipula dei contratti di locazione abitativa agevolata, nonché dei contratti di locazione abitativa di natura Transitoria e dei contratti di locazione abitativa per Studenti Universitari.

Fra le seguenti organizzazioni:

Le Associazioni della Proprietà della Provincia di Frosinone

UPPI –(Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) con sede in Frosinone Via Mola Vecchia n. 4, in persona del Presidente pro-tempore Avv. Muffato Maurizio

CONFEDILIZIA – con sede in Frosinone-Via G.Verdi. in persona del Presidente pro-tempore Geom. Paolo Polletta;

APPC – Associazione Piccoli proprietari Casa – Via America Latina – Frosinone in persona del rappresentante pro-tempore Vincenzo Ciervo;

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini della Provincia di Frosinone

SUNIA – in persona del rappresentante pro-tempore Sandro Di Giammarino

SICET – in persona del rappresentante pro-tempore Giulio Sacchetti

UNIAT – in persona del rappresentante pro-tempore Emiliano Faiola

E con l'intervento per la parte relativa ai contratti di locazione per studenti universitari – anche delle seguenti organizzazioni:

- LAZIODISU CASSINO

Il presente accordo avrà la durata di TRE anni e sarà efficace dal giorno successivo al deposito presso il Comune di Cassino, eventuali modifiche e/o integrazioni sono possibili in accordo con le Organizzazioni firmatarie riunite in seduta plenaria e apportate in forma scritta.

Visto l'art.4, comma 1, della Legge 431/98 , in merito alla fase di concertazione prevista tra le parti sociali della proprietà e degli inquilini ,la Convenzione nazionale sottoscritta in data 8 febbraio 1999 e il relativo Decreto del Ministero dei LL.PP del 5 marzo 1999 nonché del successivo Decreto del Ministero Infrastrutture –Trasporti del 30 Dicembre 2002, che stabiliscono i criteri per la stipula dei contratti a canale "concordato";

Si conviene e si stipula quanto segue:

CONTRATTI CONCORDATI (*)

(ART.2, comma 3, Legge 431/98 – D.M. 30/12/2002)

(*) denominati anche contratti agevolati, convenzionati o controllati.

Art. 1

Ripartizione del Territorio in Zone Omogenee

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di CASSINO il quale, ai fini del presente accordo viene suddiviso in TRE fasce territoriali omogenee e precisamente:

- A) **AREA Centrale** colorata in rosso nella planimetria allegata .
- B) **AREA Intermedia** - colorata arancio nella planimetria allegata .
- C) **AREA periferica ed agricola** – la restante parte del territorio colorata in giallo, comprese le **Frazioni e l'area industriale.**

Come valutazione per le delimitazioni, si è fatto riferimento alle zone individuate ai fini della legge 431/98 e all'Osservatorio dei Mercati Immobiliari .

I perimetri delle sopracitate zone , alle quali poi sono attribuiti i canoni con i relativi valori minimi e massimi, tengono conto principalmente della loro **VOCAZIONE al MERCATO DELLA LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**, e del valore più congruo tenuto conto dei seguenti elementi:

- 1. **Tipologia dell'alloggio**
- 2. **Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;**
- 3. **Pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, etc.)**
- 4. **Presenza di spazi comuni (cortili, area a verde , impianti sportivi interni , ecc.)**
- 5. **Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc)**
- 6. **Eventuale dotazione di mobilio**

Ulteriore elemento e criterio adottato è quello di considerare tale canone, in relazione alla superficie convenzionale dell'alloggio e all'interno di predeterminate fasce dimensionali , che indicativamente sono così suddivise.

- A) fino a mq. 45
- B) da mq.46 a 70
- C) da mq.71 a 100
- D) da mq.101 a 130
- E) da mq.131 e oltre

(arrotondamento per eccesso se la frazione decimale è uguale o superiore a 0,51 mq. , per difetto se inferiore a detto limite)

Es.: (mq.45,50 = mq.45,00) – (mq.45,51 = mq.46,00)

ART 2 – VALORI MINIMI E MASSIMI

I valori per la determinazione dei **canoni minimi e massimi**, riportati al successivo allegato D, ed espressi in euro al metro quadro , applicati sulle singole zone sono determinati in funzione della presenza più o meno significativa di elementi qualificanti, come riportati al successivo punto 4.1

Il Valore a mq., moltiplicato per la superficie convenzionale, definisce il canone mensile massimo da applicare al contratto a canone concordato.

A richiesta di almeno un sindacato di rappresentanza della proprietà e un sindacato di rappresentanza degli inquilini, i valori potranno essere rideterminati con le forme previste dal presente accordo.

In ogni caso i valori minimi e massimi di ciascuna zona dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura non superiore al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, con riferimento al mese di gennaio.

Art.3

VALORE IN EURO AL METRO QUADRO MENSILE NELLE ZONE OMOGENEE

3.1- ALLEGATO D

A -CENTRO STORICO E CENTRALE			Tipo A		Tipo B
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)	mq	min	max
Fino a mq. 45	Euro 7,30	Euro 8,00	Mq.45	€. 328,50	€. 360,00
Da mq.46 a 70	Euro 6,50	Euro 7,40	Mq. 70	€. 455,00	€. 518,00
Da mq.71 -100	Euro 4,30	Euro 5,50	Mq.100	€. 430,00	€. 550,00
Da mq.101 -130	Euro 3,50	Euro 4,30	Mq.130	€.455,00	€. 559,00
Da mq.131 in poi	Euro 4,25	Euro 5,00			

B- ZONA INTERMEDIA			Tipo A		Tipo B
MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)	mq	min	max
Fino a mq. 45	Euro 6,86	Euro 7,70	45	Euro 308,70	Euro 346,50
Da mq.46 a 70	Euro 6,13	Euro 6,54	70	Euro 429,10	Euro 457,80
Da mq.71 a 100	Euro 4,55	Euro 5,50	100	Euro 455,00	Euro 550,00
Da mq.101a 130	Euro 3,94	Euro 4,57	130	Euro 512,20	Euro 594,10
Da mq.131 in poi					

C - ZONA PERIFERICA E AGRICOLA	Tipo A	Tipo B
---------------------------------------	---------------	---------------

MQ	Tipo A (min)	Tipo B (max)	mq	min	max
Fino a mq. 45	Euro 6,23	Euro 7,07	45	Euro 280,35	Euro 318,15
Da mq.46 a 70	Euro 5,50	Euro 6,03	70	Euro 385,00	Euro 422,10
Da mq.71 a 100	Euro 4,47	Euro 5,10	100	Euro 447,00	Euro 510,00
Da mq.101a 130	Euro 3,53	Euro 4,06	130	Euro 458,90	Euro 527,80
Da mq.131 in poi					

Art.4

Elementi Qualificanti Per Individuare il Valore Minimo o Massimo all'Interno delle zone ed Eventuali Correttivi.

4.1 – Elementi Qualificanti

1. Isolamento termico e/o impianti di risparmio energetico
2. Superamento delle barriere architettoniche
3. Impianto di condizionamento e/o impianto di antifurto
4. Porta blindata
5. Doppi servizi
6. Impianti tecnologici (luce, gas, riscaldamento, idrico, scarichi ecc)
7. Antenna parabolica
8. Impianto con citofono
9. Fabbricato con meno di 5 unità abitative
10. Servizi e infrastrutture per lo sport, lo svago e il commercio
11. Servizi Pubblici (Istruzione, Centri Sanitari ecc.)

**Fino a 4 elementi canone Minimo.
Da 5 elementi e oltre canone Massimo.**

Luigi...

...

...

d.

...

...

...

4.2- Le parti contraenti individueranno la **collocazione** dell'immobile oggetto di contratto nella fascia del canone minimo o massimo di competenza all'interno della zona , sulla base della presenza nell'immobile medesimo di elementi qualificanti, da ricercare nella tabella sopraccitata.

In mancanza degli elementi qui sotto riportati , defalcare la somma delle percentuali dal valore Massimo :

1. Mancanza di impianto di riscaldamento	da - 7% a - 10%
2. Mancanza di riscaldamento autonomo	da -2 % a - 6%
3. Mancanza di Ascensore oltre il 3 piano	da -10% a -3%
4. Mancanza di posto auto	da -10% a- 3%
5. Mancanza di balconi, terrazzi ecc	da -5% a -1%
6. Mancanza di cantina o soffitta	da - 5% a- 1%
7. Mancanza di giardino privato e/o cond.	da - 3% a- 1%
8. Mancanza di ristrutturazione negli ultimi 15 anni	da- 5 a - 2%
9. Tipo di categ. A/3	da -3% a- 1%
10. Tipo categ. A/4 - A/5	da- 10% a -2%
11. Stato manutentivo carente appartamento	da -6% a-2%
12. Stato manutentivo carente fabbricato	da - 8% a-2%
13. Vetustà 11- 20 anni	da -3% a- 1%
14. Vetustà 21- 30 anni	da -5% a -2%
15. Vetustà oltre 30 anni	da -10% a- 3%

4.3 - CORRETTIVI

- 1) Alloggio ammobiliato in forma completa, idonea e funzionante Canone aument. Del **10 %**
- 2) Alloggio parzialmente ammobiliato in forma idonea e funzionante Canone aument. del **2%**
- 3) Durata contrattuale oltre il minimo :

- Anni 4 + 2 canone aumentato del	2%
- Anni 5 + 2 canone aumentato del	3%
- Anni 6 + 2 canone aumentato del	4%

4.4 - PRECISAZIONE :

In merito alla determinazione della fascia minima o massima , della superficie convenzionale, delle caratteristiche dell'alloggio per individuare gli elementi qualificanti, si fa riferimento ad **un verbale di consegna dell'immobile, con l'inserimento nel contratto , come da fac-simile riportato nell'allegato F, in contraddittorio tra le parti, le quali sottoscrivendolo in forma congiunta, se ne assumono la totale responsabilità , esonerando le eventuali Organizzazioni Sindacali intervenute, da qualsiasi onere.**

Le parti convengono che in situazioni particolari, certificate da una delle Organizzazioni degli Inquilini e proprietari come ad esempio per le categorie classificate come A/7 nel **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** il valore del canone, come sopra determinato, può essere aumentato sino ad un massimo del 5%.

5

Art.5

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE .

Ai fini del calcolo della superficie dell'appartamento essa va determinata tenendo conto della sua superficie lorda, detratta l'area occupata dalle mura esterne e dei muri in comunione. Alla superficie così determinata va aggiunta, ove esiste, **box auto, cantine, autorimesse e dei ripostigli nella misura del 50% del loro sviluppo**, mentre l'area di balconi, e terrazzi nella misura del **25%** del loro sviluppo, le aree a verde in comune vengono calcolate al **10%** della quota spettante; le aree a verde esclusivo vengono calcolate nella misura del **15%**.

Art.6 -

Costituzione Agenzia della Locazione .

L'agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti locali, presso l'Ufficio Casa del Comune di Cassino, finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni:

- promuovere le azioni atte a favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.
- raccolta e tenuta degli accordi locali e dei relativi contratti -tipo e dei singoli contratti individuali stipulati tra le parti ;
- Banca dati e monitoraggio dei canoni a mercato libero e di quelli conforme alla legge 431/98 art.2, comma 3, DM.30/12/2002.
- Banca Dati sul sistema abitativo nell'ambito territoriale.

Art.7 (Commissione di Conciliazione)

Le Organizzazioni Sindacali della Proprietà Edilizia e degli Inquilini istituiscono, con il presente accordo, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale così formata :

- Da due componenti delle Associazioni firmatarie dell'Accordo, **uno** per la proprietà e **uno** per l'inquilino .
- Per quanto riguarda un terzo componente, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, la nomina dello stesso avverrà di comune accordo solo se i rappresentanti precedentemente designati lo ritengono di nominarlo.

La suddetta Commissione avrà sede presso il Comune di Cassino-Settore Casa, verrà disciplinata da apposito Regolamento che è parte integrante del presente accordo, **allegato H**.

Tale Commissione, fornirà a locatori e conduttori interessati un servizio di conciliazione Stragiudiziale in materia di stipula, congruità del canone, interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione.

6

Art.8

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione sulla base del modello allegato al DM 5/03/1999 , corretto con l'indicazione della superficie dell'appartamento espressa in metri quadrati, Altresì si conviene , qualora il proprietario aderisca ai fini fiscali nel periodo 2014 -2017 alla "cedolare secca" ai sensi dell'art.9 del D.L. n.47 del 28/03/2014 G.U. n. 73 del 28/03/2014 il locatore non potrà richiedere al conduttore alcun aumento del canone o aggiornamento ISTAT nel periodo di validità del contratto .

Art.8/bis

I contratti tipo prevederanno la seguente clausola: "Ciascuna parte, in caso di controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Territoriale , anche riguardo al canone, potrà rivolgersi alla Commissione conciliativa per l'esatta determinazione, Tale Commissione conciliativa è stata costituita in base all'art.7 dell'accordo depositato presso il Comune di CASSINO al fine di accertare la rispondenza ai parametri dell'accordo citato e la compatibilità con le agevolazioni fiscali previste dall'art.8 Legge 431/98.

Art.9

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, si applica la tabella G allegata al DM. del 30 Dicembre 2002 e sue modificazioni.

Art.9/bis – CONTRATTI AD USO TRANSITORIO (art.5 comma 1, Legge 431/98 e art.2 DM 30/12/2002)

Le regole previste per gli usi abitativi del canale Concordato, tranne ovviamente per la durata, valgono anche per gli usi transitori.

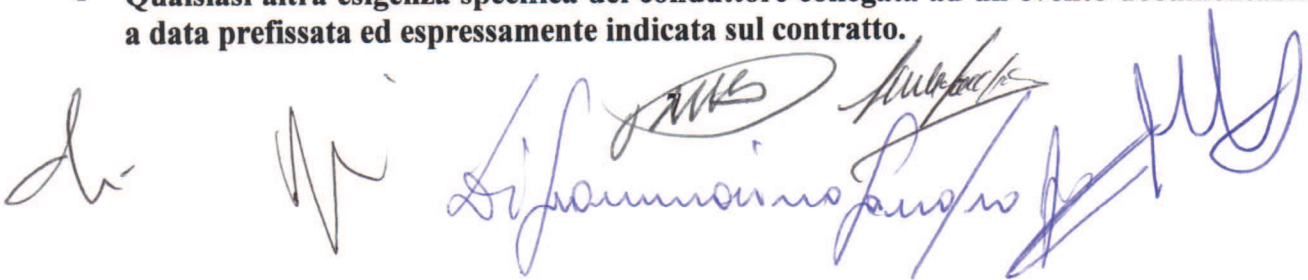
Il contratto ad uso transitorio e le relative normative sono quelle previste nell'art.2 del DM 5/03/99, **La transitorietà del contratto è individuale secondo le seguenti categorie:**

Quando il Proprietario ha necessità di adibirlo entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori , per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- Rientro dall'Estero o da altra città di provenienza
- Destinazione dell'immobile per ragioni di studio documentabili, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore.
- Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata e documentabile ed espressamente indicata sul contratto, (es.vendita).

Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di :

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro ;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi dimostrato con compromesso ;
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi.
- Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento documentabile a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto.



Art.10 – CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Art.5 comma 2 e 3, legge 431/98 e art.3, DM. 30/12/2002)

I Canoni di Riferimento sono riferiti ai contratti concordati di cui all'art.2 comma 3 Legge 431/98.

Ai contratti per studenti fuori sede debbano essere allegate le certificazioni rilasciate da LAZIODISU attestante l'Iscrizione e la frequenza ai corsi .

Nel contratto occorre prevedere il subentro automatico da parte di altro studente che deve accettare integralmente le condizioni della locazione ;inoltre lo stesso dovrà prevedere il ricorso alla Commissione di Congruità del canone secondo le regole stabilite per il canale "concordato".

Art.10/Bis

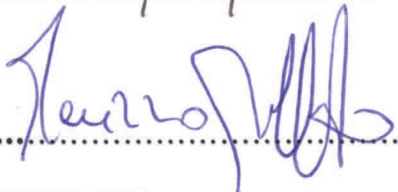
Le parti vista la complessità e l'eccezionalità dei contratti di cui all'art.10 si impegnano di regolamentare la concertazione attraverso uno specifico accordo con LAZIODISU di Cassino.

Art.11 -DISPOSIZIONI FINALI


Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art.2 comma 3, art.5 comma 1, 2 e 3, della legge 431/98, le parti potranno utilizzare esclusivamente gli allegati del DM.30/12/2002.

Letto , confermato e sottoscritto.

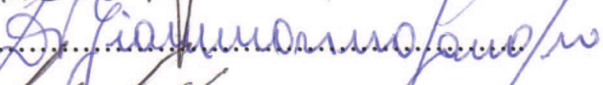
Cassino li 01/08/2014

UPPI.....

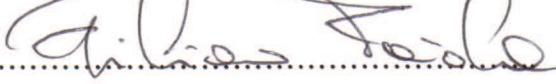
CONFEDILIZIA.....

APPC.....

LAZIODISU.....
Advisory Comm

SUNIA.....

SICET.....

UNIAT.....

ALLEGATI : (da inserire nei singoli accordi)

- 1) Tabella (G) - ripartizione spese condominiali e oneri accessori
- 2) Verbale di consegna e di conformità del canone
- 3) Contratti tipo Modelli A,B,C,D, E,F
- 4) Planimetria con Zonizzazione schematica.
- 5) Allegato H - Regolamento

8

