

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI L'AQUILA

Accordo definito in sede locale (ed avente effetto per tutto il territorio del Comune di L'Aquila) tra le Organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori, previsto dall'art.2, comma 3, della Legge 9 Dicembre 1998, n.431 ed in attuazione degli artt. 1,2,3 del decreto Ministero dei LL.PP. 5 Marzo 1999, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.67 del 22.03.99, di concerto con il Ministero delle Finanze, e del decreto 30 Dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze di attuazione della Legge 431/98 sulle locazioni ad uso abitativo.

CAPITOLO I° - Contratti previsti ai sensi dell'Art.2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 e dell'Art.1, D.M. 5 Marzo 1999.

Premesso

1. che gli accordi territoriali, secondo il disposto dell'Art.1, comma 1, del D.M. 5 Marzo 1999 (ed in conformità alle finalità indicate nell'articolo 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 (Allegato 3), sarà concordato, tra le parti private contrattuali, il canone per i singoli contratti;
2. che l'Art.1, comma 2, del 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, debbano individuare, acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insiemi 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;
3. che (ai sensi dell'art.1, comma 3 del 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 riferimenti agli stessi criteri d'individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone (Tabella 1)
4. che (ai sensi dell'art.1, comma 3 del 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.), dotazioni di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, ecc.), eventuale dotazione di mobili;
5. che (ai sensi dell'art.1, comma 5 del 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 definitivi, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per fasce di oscillazioni per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita -a sua richiesta- dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali;
6. che (ai sensi dell'art.1, comma 6 del D.M. 5 marzo 1999) per gli enti previdenziali pubblici, si procederà con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo 16 febbraio 1996, n.104, e che 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'inquinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali;
7. che (ai sensi dell'art.1, comma 7 del 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;
8. che (ai sensi dell'art.1, comma 7 del D.M. 5 marzo 1999) negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in Euro ad anno per ogni mq. utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro;
9. che (ai sensi dell'art.1, comma 8 del D.M. marzo 1999) la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modelli allegato al D.M. 05.03.99 (ed in quel contesto definito allegato A), sulla base degli elementi e condizioni come previsti dall'art.8 del D.M. medesimo;
10. che il contratto (ai sensi dell'art.1, comma 8 del 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 alla normativa sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n.675;
11. che (ai sensi dell'art.1, comma 10 del D.M. 5 marzo 1999) i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, *pena la nullità, dovranno essere stipulati esclusivamente* utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi territoriali, che saranno depositati presso il Comune unitamente agli accordi territoriali;
 12. che (ai sensi dell'art.8, comma 1, della citata legge 431 del 1998) ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo situati nei Comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, 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 i 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;
 13. che (ai sensi dell'articolo 8, comma 1, della citata legge n.431 del 1998) il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 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 s'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'articolo 8, comma 4, della citata legge 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo pattuito;
 14. che il Comune di L'Aquila, in base agli elenchi ufficiali vigenti alla data odierna, rientra nell'elenco di cui sopra.
 15. *che, ai fini dell'applicazione dell'agevolata aliquota ICI il contratto dovrà essere convalidato da una delle Associazioni di Proprietari o dell'Inquilinato*

Tutto ciò premesso e richiamato, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni dei confini all'interno dei quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dei fabbricati ivi esistenti, al fine della realizzazione degli accordi territoriali di cui all'art.1, comma 1 del D.M. 05.03.1999 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.67 del 22.03.99 e del decreto 30 Dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e vista la L n.2 del 08/01/02 che stabilisce che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la chiamata convenzione nazionale per l'attuazione della legge 431/98 sulle locazioni ad uso abitativo, procedono nel modo che segue:

1) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

1.1) Vista la delibera del Consiglio Comunale di L'Aquila del 26 giugno 1999 n.110 (allegato n.1) con la quale veniva disposta la ripartizione del territorio comunale in microzone (tabella e allegato n.2), le parti convengono di recepire detta ripartizione come parte integrante degli accordi ed individuare, ai fini di cui alla presente convenzione, le seguenti 7 microzone:

- Microzona 1 : CENTRO;
- Microzona 2 : PERIFERIA URBANA;
- Microzona 3 : ASSERGI-CAMARDA-PAGANICA;
- Microzona 4 : SASSA-PRETURO-ARISCHIA;
- Microzona 5 : COLLEBRINCIONI-CAMARDA-PESCOMAGGIORE;
- Microzona 6 : BAGNO-ROIO-SASSA;
- Microzona 7 : SANTI-CASALINE-MENZANO.

2) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEL CANONE

2.1) Le parti convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in tabella (Allegato 2), i valori limite minimi e massimi del canone, espressi in Euro/annuo per ogni metro quadrato utile, con relative fasce per ogni area come da Tabella-Allegato 2.

Tali valori, da aggiornare annualmente in relazione al 75% della variazione Istat e come riferimento il mese di Luglio 2004, sono stati determinati, anche fatte le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale correnti su piazza;
- alla individuazione delle differenze tra le specifiche aree individuate riguardo ai valori locativi;
- alla durata del primo ciclo

2.2) Per gli alloggi ammobiliati con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, il valore di canone effettivo individuato all'interno delle fasce potrà aumentare fino a un massimo del 30 %.

Si conviene di adottare quanto precede anche nei contratti di tipo "transitorio".

2.3) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura del 75% della variazione accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

2.4) Per la durata contrattuale del primo ciclo superiore a tre anni i valori minimi e massimi dell'allegata tabella verranno aumentati del: 5% se la durata è di 4 anni; 10% se la durata è di 5 anni e 20% se la durata è di sei o più anni.

3) DEFINIZIONE DEL METRO QUADRO UTILE

3.1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine, si osserva che l'art.1, comma 4 del D.M. 05.03.99 (pubblicato in G.U. n.67 del 22.3.99) preveda che:

- le pertinenze dell'unità immobiliare (posto auto, box, cantina ecc.)
- la presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi ecc.)
- la dotazione dei vari servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria ecc.)

debbano essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione.

Considerato quanto sopra e considerato quanto previsto agli art.7 e 18 del D.M. 3-10-1975, n.9816 (pubblicato in G.U. n.330 del 16-12-1975), salve ulteriori successive definizioni ufficiali di riferimento, si conviene di computare i metri quadri utili di ogni unità immobiliare considerando unicamente la superficie di pavimento dell'unità immobiliare abitativa, misurata al netto di murature (perimetrali, interne, divisorie, ecc.), pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, ed escluse pertinenze e parti comuni.

La superficie dei balconi e dei terrazzi sarà considerata nella determinazione della superficie utile solo nella misura del 25% per quelli fino a 30 metri quadrati, l'ulteriore superficie sarà calcolata nella misura del 10%.

La superficie delle autorimesse regolarmente accatastate nella categoria C/6, sarà considerata nella determinazione della superficie utile nella misura del 100% esclusivamente nella microzona 1 e nella misura del 50% in tutte le altre. Inoltre i metri quadri utili dell'unità immobiliare sono calcolate sulla base della sua superficie convenzionale con una tolleranza del dieci per cento in più o in meno.

La superficie equivalente per l'appartamento con superficie netta inferiore a 50 mq dovrà essere aumentata del 30%. Il totale della superficie equivalente, così calcolata e relativa al solo appartamento NON dovrà superare i 50 mq.

3.2) Le parti private contrattuali dovranno 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) RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

4.1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella "oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente accordo (allegato 4)

Quando si eseguano sull'immobile importanti e improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione e di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione dei parametri individuati nell'accordo territoriale venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale (c.c.1284) sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite. L'aumento decorre dalla data in cui sono ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro 30 giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

5) IL CONTRATTO TIPO

5.1) Il contratto tipo per le locazioni stipulate in applicazione dell'art.2 comma 3, della legge 431/98 è convenuto nella Convenzione nazionale dell'8.2.99 indicato come allegato A del D.M. 5 marzo 1999, con le modifiche ed integrazioni apportate dalla contrattazione territoriale e l'aggiunta della clausola che segue:

Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, formata, quanto a 2 componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzione di Presidente, sulla base delle scelte operate dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengono di nominarlo.

L'istanza, su apposito modulo presentata alle rispettive associazioni di categoria, deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni addotte, le domande della parte e la copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché

l'indicazione dell'Associazione di cui si intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione e la quale, per lo scopo, dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la commissione di conciliazione.

Il parere della Commissione di Conciliazione è vincolante per le parti richiedenti e potrà decidere in via di composizione amichevole.

Nota . Le parti convengono di adottare la clausola che precede anche nei contratti "transitorio" (allegato B) e "transitorio per studenti" (allegato C), entrambi integranti il D.M.5.3.99.

5.2)Le parti convengono inoltre di definire il contratto tipo comunque sulla base dei seguenti elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M.:

- a) rinnovo tacito in mancanza di comunicazione,
- b) previsione, nel caso che il locatore abbia riacquisito l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone,
- c) facoltà *del Locatore* di consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata. Almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Independentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore qualora ricorrano gravi motivi può recedere in qualsiasi momento con le modalità di cui sopra,
- d) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile,
- e) possibilità, in sede di accordi locali, di prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat,
- f) modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile,
- g) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale, il quale non potrà superare le tre mensilità,
- h) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti e in ogni caso alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n.392,
- i) previsione di una Commissione Conciliativa Stragiudiziale Paritetica.

5.3) In materia di oneri accessori le parti fanno riferimento all'allegata Tabella (allegato 3) di ripartizione dei medesimi.

5.4) Concordano di prevedere che il contratto tipo, nella parte descrittiva, debba contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali o quota condominiale, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionali e comunitarie, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996 n.675.

6) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO

6.1)Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento nazionale sostitutivo di quello sottoscritto l'8-2-1999. I canoni di cui all'allegato-tabella 2) formeranno oggetto di revisione entro e non oltre il periodo di tre anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente accordo.

Successivamente di comune intesa detti canoni potranno essere revisionati ogni tre anni.

6.2) Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del medesimo, accordi territoriali diversi dal presente.

6.3) Le organizzazioni sindacali firmatari del presente accordo rilevano l'opportunità (e pertanto si rendono fin d'ora disponibili) di una assistenza sindacale congiunta, al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione delle condizioni e dei contenuti economici.

Le parti riconoscono altresì la necessità di definire forme di rappresentanza sindacale, la cui disciplina sarà definita con apposito accordo.

6.4) Si conviene di istituire un Osservatorio Locale della Condizione Abitativa, il cui comitato di indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle Organizzazioni sindacali degli inquilini e della proprietà.

CAPITOLO II - Contratti per gli usi transitori abitativi previsti ai sensi dell'art.5, comma 1 legge 9-12-1998, N.431 e dell'art.2, D.M. 05.03.99.

Premesso

1. che la Legge 9-12-98 n.431 (in particolare l'art.5), come attuata dal D.M. 5.3.99, pubblicato in G.U. n.67 del 22.3.99 (in particolare l'art.2) prevede:
 - che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'art.5, comma 1, della Legge 9-12-98, n.431, abbiano durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi;
 - che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini;
2. che (ai sensi dell'art.2 del D.M. suddetto) il contratto tipo definito a livello locale deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'art.2, comma 1, della Legge 89.12.98, n.431;
3. che (ai sensi dell'art.2, comma 3 del D.M.) l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto;
4. che (ai sensi dell'art.2 comma 4 del D.M.) i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria ricadenti nelle undici aree metropolitane, nei comuni con esse confinanti e nei comuni capoluogo di provincia, saranno definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati all'art.1 del suddetto D.M. 5.3.99;
5. che (ai sensi dell'art.2, comma 5 del D.M.) negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire ad anno per ogni metro quadro utile, o eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzione ordinaria e straordinaria, ripartizione degli oneri accessori e altro;
6. che (ai sensi dell'art.2 comma 6 del D.M.) la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modello allegato al D.M. 5.3.1999 (come allegato B) sulla base dei seguenti elementi e condizioni:
 - a) durata minima di un mese e massima di diciotto mesi,
 - b) dichiarazioni del conduttore e del locatore che esplicitino l'esigenza della transitorietà,
 - c) onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso,
 - d) riconduzione del contratto all'art.2, comma 1 della Legge 9-12-1998 n.431 in caso di mancata conferma dei motivi, ovvero risarcimento pari a trentasei mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato,
 - e) previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore che lo stesso deve documentare allegandole al contratto,
 - f) facoltà di recesso da parte del conduttore,
 - g) esclusione della sublocazione,
 - h) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile,
 - i) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile,
 - l) produttività di interessi legali annui sul deposito cauzionale, il quale non potrà superare le tre mensilità,
 - m) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione e in ogni caso richiamo alle disposizioni degli art.9 e 10 Legge 27-7-1978 n.392,
 - n) previsione di commissione conciliativa stragiudiziale;
7. che (ai sensi dell'art.2, comma 7 del D.M.) il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali o quota condominiale, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alla normativa sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31-12-1996 n.675;

8. che (ai sensi dell'art.2 comma 8 del D.M.) 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;
9. che, essendo il comune di L'Aquila capoluogo di provincia, i canoni di locazione saranno definiti dalle parti private contrattuali all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come previsti all'articolo 1 del suddetto D.M. 5.3.99 e come individuati nel precedente capo I del presente accordo territoriale e nei rispettivi allegato 1 (cartografia delle aree omogenee) e allegato 6 (tabelle dei valori minimi e massimi per ogni area, con relative fasce);
10. che si deve richiamare integralmente quanto previsto al cap. I in merito alla individuazione delle aree omogenee e dei valori minimi e massimi e delle fasce.

Tutto ciò premesso,

1) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE

- 1.1) Le parti individuano, anche considerati usi, consuetudini locali ecc. le particolari esigenze (delle quali, si specifica, è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come da seguente elenco delle varie fattispecie:

per i proprietari

1. Quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
2. Quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
3. Quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori (il rilascio è condizionato dal possesso della concessione edilizia);
4. Quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso (il rilascio è condizionato dal possesso della concessione edilizia);
5. Per cambio di destinazione d'uso degli immobili;
6. Per ristrutturazione con concessione edilizia già rilasciata;
7. Quando sia in attesa di vendita con preliminare già stipulato;
8. Per matrimonio proprio o dei figli;
9. Per separazione o divorzio;
10. Per rientro dall'estero;
11. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto;

per i conduttori:

1. Per trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
2. Per contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
3. Per assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso stipulato;
4. Per vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
5. Per separazione o divorzio;
6. Per uso come seconda casa;
7. Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n.431.

2) CIRCA IL CONTRATTO TIPO

- 2.1) Convengono di definire il contratto tipo sulla base del modello allegato (precisamente allegato B) al D.M. 05.03.99, con le modifiche apportate dalla contrattazione territoriale e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M.. Nella parte descrittiva dovrà 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 di sicurezza nazionale

e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996 n.675.

Si richiama comunque quanto altro è previsto al capitolo I, punto 5) in relazione alla clausola aggiuntiva (Commissione di Conciliazione) e agli oneri accessori.

3) CIRCA LE AREE

3.1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I, come da allegato 2.

4) CIRCA LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

4.1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I, punto 2) con *aumento del 20% dei valori* minimi e massimi previsti per ogni area con relative fasce. (Tabella 2)

5) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE/ STRAORDINARIE

5.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I punto 4 (Allegato 4)

6) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

6.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 3

7) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO

7.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 6)

8) CIRCA LA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

8.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 5.

-CAPITOLO III - Contratti per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari, previsti ai sensi dell'art.5, commi 2 e 3, legge 9-12-1998 n.431 e dell'art.3, D.M. 5.3.99

Accordo definito in sede locale (avente effetto per tutto il territorio del Comune di L'Aquila) tra le Organizzazioni della proprietà edilizia, le Organizzazioni dei conduttori, le aziende per il Diritto allo Studio e le Associazioni degli Studenti come previsto dall'art.5, commi 2 e 3, della Legge 9.12.98 n.431 e dall'art.3 del D.M. 5.3.99 di attuazione della predetta legge 431/98.

Premesso che

1. Nei comuni sedi di Università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali (secondo il disposto dell'art.3, comma 1 del D.M. 5.3.99) devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede e che tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto a un corso universitario in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto),
2. In conformità al disposto dell'Art.3, comma 2 del D.M. 5.3.99 i contratti di cui al comma precedente possono avere durata da sei mesi a tre anni e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, *in forma congiunta o disgiunta*, o dalle aziende per il diritto allo studio ed i canoni di locazione devono essere definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali di cui all'art.1 del D.M. 5.3.99;

- *****
3. In conformità al disposto dell'art.3, comma 3 del D.M. 5.3.99, gli accordi locali individuano le relative misure di aumento o di diminuzione degli intervalli d'oscillazione in relazione alla durata contrattuale,

- fermo restando che per ogni singolo contratto, le parti private contrattuali potranno inoltre tenere di particolari clausole, della presenza del mobilio, delle eventuali modalità di rilascio, ecc.;
4. In conformità del disposto dell'art.3 comma 4 del D.M. 5.3.99, negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in *Euro/persona/mese* possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro (Allegato 4).
 5. In conformità al disposto dell'art.3, comma 5 del D.M. 5.3.99, la trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui al modello allegato al decreto ministeriale 5.3.99 (*allegato C*) sulla base dei seguenti elementi e condizioni:
 - a) durata minima di sei mesi e massima di trentasei,
 - b) possibilità di rinnovo su richiesta del conduttore
 - c) facoltà di recesso da parte del conduttore
 - d) facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori
 - e) esclusione delle sublocazione
 - f) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile
 - g) produttività di interessi legali sul deposito cauzionale che non superi le due mensilità
 - h) esplicito richiamo agli accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti e in ogni caso richiamo alle disposizioni degli art.9 e 10 della legge 27 luglio 1978 n.392
 - i) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale;
 6. In conformità al disposto dell'art.3, comma 6 del D.M. 5.3.99 il contratto di cui al presente articolo nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sull'ubicazione dell'immobile, 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 31.12.96 n.675;
 7. In conformità al disposto dell'art.3, comma 7 del D.M. 5.3.99 i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti ai sensi del presente articolo, pena la nullità, dovranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali;

Tutto ciò premesso

1) CIRCA IL CONTRATTO TIPO

- 1.1) Convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato C) al D.M. 5.3.99, con le modifiche apportate dalla contrattazione territoriale e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M.. Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sull'ubicazione dell'immobile, le tabelle millesimali o quota condominiale, 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 31.12.96 n.675.
- 1.2) Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in comune diverso da quello di residenza;
- 1.3) Si richiama comunque quanto altro è previsto al capitolo I punto 5) in relazione alla clausola aggiuntiva (Commissione di Conciliazione e Congruità) e agli oneri accessori.

2) CIRCA LE AREE

- 2.1 Le parti convengono di modificare e integrare le aree previste al cap.I punto 1 (qualora le condizioni di mercato dovessero subire cambiamenti) per soddisfare le particolari esigenze del presente contratto (tipo C) così come indicato nell'apposita tabella (tabella-allegato 1) che fa parte integrante del presente accordo.

3) CIRCA LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

- 3.1) Si richiama integralmente quanto previsto all'apposita tabella (Allegato 1) con i valori minimi e limite massimo previsto per ogni area con relative fasce. *Detti valori verranno automaticamente aggiornati secondo il 75% della variazione Istat riferita al mese di Luglio di ogni anno.*
- 3.2) Gli alloggi s'intendono ammobiliati per cui il valore di canone effettivo individuato all'interno delle fasce subirà una diminuzione minima del 15% qualora l'appartamento fosse privo di mobilio.
- 3.3) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, qualora il contratto abbia durata superiore ad un anno, 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'anno precedente, a richiesta per mezzo di raccomandata.

***** 4) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

- 4.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 4)

5) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

5.1) Si conviene che l'importo del canone sarà fissato in base non ai metri quadri equivalenti ma a Camera Letto e/o al numero di posti letto in essa contenuti come da tabella-allegato 1. La superficie delle Camere non potrà essere inferiore a: mq 8,0 per la Singola (S), mq 12,0 per la camera Doppia (D) e mq 15,0 per la camera Tripla (T). In quest'ultimo caso il prezzo/persona viene ridotto del 15% rispetto a quelli relativi alla camera Doppia (D).

6) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO

6.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 6

7) CIRCA LA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

7.1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 5)

CAPITOLO 2: Convenzione ai sensi dell'Art. 1 L. 431/98, comma 3.

E' consentito al Comune o altri Enti Locali di affittare direttamente dai Proprietari degli alloggi, anche per breve durata ed a canone di mercato, fungendo il Comune stesso da garante per il pagamento del canone e per la data di rilascio. Il Comune concederà in subaffitto l'alloggio prescelto ai cittadini appartenenti a categorie protette.

CAPITOLO 3: Applicazione dell' agevolata aliquota ICI

Tra il giorno 20 ed il giorno 30 di ogni mese l' Associazione di Categoria Certificante (Proprietari o Inquilini) consegnerà al competente Ufficio Comunale l'elenco degli appartamenti locati con contratto rispondente alla normativa vigente dei canoni concordati e registrati il mese precedente. (Come da allegato n.5)

Il presente accordo si compone di complessive n. 9 pagine

L'Aquila, li 2004

Si allegano come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1) Microzone censuarie e Fasce canoni min e max (Tabella-allegato 1 per contratto C e 2 per contratto A e B
- 2) Elementi qualitativi in dotazioni agli immobili per contratto Tipo A, Tipo B e Tipo C. (Allegato 3)
- 3) Ripartizione oneri accessori (allegato 4)
- 4) Richiesta di applicazione di aliquota ICI Agevolata (allegato 5)
- 5) contratto tipo A (allegato A)
- 6) contratto tipo B (allegato B)
- 7) contratto tipo C (allegato C)

L'Aquila, 12-Luglio 2004

Leggono, confermano e sottoscrivono

Le Organizzazioni della proprietà edilizia:

U.P.P.I. - con sede in L'Aquila via Celestino V n.2 Tel.0862-26425
A.N.P.E. - con sede in L'Aquila piazza S. Marciانو n.8 Tel.086261335

CONFEDILIZIA con sede

USPI con sede in

Le Organizzazioni dei conduttori

S.I.C.E.T. - con sede in L'Aquila via delle Aquile Tel.0862

S.A.I. con sede in L'Aquila via Santa Elisabetta n.2 Tel.0862-61556

A.N.I.A. con sede in L'Aquila via

Tel. 0862-24014

COINA con sede in L'Aquila via

Associazioni Studentesche:

Unione degli Universitari, con sede in L'Aquila, via del Gatto 2. Tel. 0862-22707

Ente di Diritto allo Studio:

A.D.S.U. L'Aquila, con sede in L'Aquila, via XX Settembre 46/52. Tel. 0862-660201

UFFICIO
SEDE PROPRIETÀ EDILIZIA
Via Celestino V n. 2
Tel. (0862) 26425

Le Organizzazioni della proprietà edilizia: