

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI MONTEROTONDO
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N° 431 E DEL DECRETO DEL
MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999

depositato in data 11/02/2000 Protocollo n. 4497

Fra le seguenti organizzazioni:

CONFEDILIZIA, ASPPI, APPC, SUNIA, UNIAT, UNIONE INQUILINI,

si conviene quanto segue.

1- CONTRATTI AGEVOLATI (ART. 2 COMMA 3 LEGGE 431/98 E ART. 1 DM 5/3/99)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Monterotondo (RM).

Il territorio del comune viene suddiviso in 3 zone omogenee.

Per le zone omogenee sopra individuate vengono definite e riportate le fasce di oscillazioni dei canoni per i valori al mq. mensile

ZONE	FASCIA DI OSCILLAZIONE	SUBFASCIA INFERIORE	SUBFASCIA MEDIA	SUBFASCIA SUPERIORE
1) Centro storico	5000-8500	4000-6000	6001-7500	7501 - 8500
2) urbana	5000 -9500	5000-7000	7001-9000	9001-9500
3) rurale	4000 -7500	4000 -5000	5001-6500	6501 - 7500

Il centro storico è individuato nel foglio di mappa n. 45

La zona urbana nei fogli di mappa 6,9,10,16,17,18,24,25,26,27,29,30 ,31, 32, 36,37,38,39,40,41;

La zona rurale nei fogli di mappa:1,2,3,4,5,7,8,,11,12,13,14,19,20, 21,22, 23, 28,33,34,35,42,43,44;

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato C) recante altresì - come col presente accordo si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione istat.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato A sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato F. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella come da allegato D.

I metri quadrati dell'unità immobiliare, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno, è data dalla somma dei seguenti elementi:

-l'intera superficie calpestabile

-il 50% della superficie delle autorimesse singole;

-il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

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

-il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

-il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m.1,70 sono conteggiati al 70%.

Per gli alloggi con superiore interna compresa tra 46 mq e 70 mq. la superficie è aumentata del 10% fino ad un massimo di 70 mq.

Per gli alloggi con superficie interna inferiore a 46 mq la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6 mq.

I suddetti limiti tengono conto della sentenza della Corte Costituzionale 236 del 18 giugno 1987.

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre la fascia di oscillazione dei canoni di cui al presente Accordo relativa al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del due per cento per i contratti di durata di quattro anni, del quattro per cento per i contratti di durata di cinque anni e del sei per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'articolo 1 comma 2 lettera a) , della legge 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato ed elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle subfasce potranno aumentare fino ad un massimo del 15%.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato ed elettrodomestici completamente funzionanti , i valori delle sub fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 15%.

I contratti tipo dovranno prevedere la seguente clausola: " Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto , nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato , anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due 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 funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In ogni caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino alla nuova variazione."

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(ART. 5 COMMA 1 LEGGE 431/98 E ART. 2 D.M. 5 MARZO 1999)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti di cui al titolo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Monterotondo.

Ai fini dell'articolo 2 comma 4, d.m. 5 marzo 1999, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati per le zone del Comune di Monterotondo.

Per i contratti in epigrafe - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui sub 1) vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

matrimonio dei figli

rientro dall'estero

destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore

destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula di contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato E).

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà essere oggetto di revisione prima della suddetta scadenza ove le parti, di comune intesa, lo ritengano opportuno.

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Monterotondo.

Letto, confermato e sottoscritto in data.....

CONFEDILIZIA

ASPPI

APPC

SUNIA

UNIAT

UNIONE INQUILINI

ALLEGATO F

All'interno delle fasce di oscillazione del canale agevolato vengono individuate fino a tre sub fasce: per l'individuazione delle sub fasce si tiene conto dei seguenti elementi:

-autorimessa singola

-cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde

-cantina

-sottotetto o soffitta

-terrazza o balcone

-appartamento sito in immobile con meno di tre unità immobiliari a piano

-impianto di acqua corrente, per il Centro storico anche l'impianto a caduta

-impianto di riscaldamento

-ascensore (per le unità immobiliari oltre il secondo piano fuori terra)

-area verde di pertinenza

-posto auto scoperto

- ulteriore posto auto, oltre il primo
- impianto di condizionamento
- impianto sportivo di pertinenza
- doppi servizi
- allacciamento alla rete del gas
- porta blindata
- doppi vetri
- posto auto coperto in autorimessa comune
- giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 metri quadri o oltre
- stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
- sistema di sicurezza o sistema di allarme
- piano attico
- appartamento con superficie superiore a 120 metri quadri
- altezza dei soffitti superiore a m.3,50

I punti 5 e 23 non sono tra loro cumulabili come i punti 17 e 22

La sub fascia di appartenenza è elevata del 5% per tutti gli alloggi inseriti in tipologia a villino (edificio indipendente, di non oltre due piani, con massimo quattro unità immobiliari) .

Per gli alloggi che hanno almeno tre degli elementi sottoindicati, che ne contraddistinguono il pregio, la sub fascia massima è elevata del 10% per tutti gli alloggi non situati nel centro storico; per quest'ultima zona gli alloggi in possesso di almeno tre di questi elementi si inseriscono automaticamente nella subfascia massima:

- tipologia a villa;
- tripli servizi;
- doppio ingresso;
- impianto di condizionamento;
- piscina.

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella sub fascia di competenza sulla base della presenza nell'immobile stesso di almeno 11 elementi caratterizzanti per la sub fascia superiore o di almeno 6 elementi per la fascia sub fascia intermedia , restando l'immobile nella sub fascia inferiore quando siano presenti meno di 6 elementi.

In caso di servizi igienici interni all'abitazione, per l'unità immobiliare oggetto del contratto il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della fascia ad una percentuale del 10% superiore al minimo.

In caso di mancato allacciamento dell'abitazione alla rete fognante o sistema di smaltimento autorizzato per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà individuato all'interno della oscillazione dal minimo della fascia ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

Le parti contrattuali assistite a loro richiesta dalle rispettive Associazioni sindacali concorderanno poi il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 1 comma 4 del d.m. 5 marzo 1999 e, in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile.

Per quanto riguarda le contrattazioni integrative con la grande proprietà immobiliare privata di cui al Decreto Ministeriale citato, questa avverrà all'interno delle fasce di oscillazione indipendentemente dai criteri sopra descritti.

SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

CONTRATTO: +2 Studenti universitari Transitorio

LOCATORE: _____

CONDUTTORE: _____

Città _____ Via/P.za _____ n. _____ P. _____ INT. _____

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento: mq	x 1,20/1,10	= mq
Superficie di 120 mq o superiore: mq	- % (sino a un massimo del 15%)	= mq
Autorimessa singola: mq.	x 0,50	= mq
Posto macchina in comune: mq.	x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq.	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	x 0,15	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq.	x 0,10	= mq

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

PARAMETRI

1) autorimessa singola
2) cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde
3) cantina
4) sottotetto o soffitta
5) terrazza o balcone
6) appartamento sito in immobile con meno di tre unità immobiliari a piano
7) impianto di acqua corrente, per il Centro storico anche l'impianto a caduta
8) impianto di riscaldamento
9) ascensore (per le unità immobiliari oltre il secondo piano fuori terra)
10) area verde di pertinenza
11) posto auto scoperto
12) ulteriore posto auto, oltre il primo
13) impianto di condizionamento
14) impianto sportivo di pertinenza
15) doppi servizi
16) allacciamento alla rete del gas
17) porta blindata
18) doppi vetri
19) posto auto coperto in autorimessa comune
20) giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq o oltre
21) stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
22) sistema di sicurezza o sistema di allarme
23) piano attico
24) appartamento con superficie superiore a 120 mq
25) altezza dei soffitti superiore a m. 3,50

I punti 5 e 23 non sono cumulabili tra loro, così come i punti 17 e 22.

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA (inferiore/media/massima) _____ / _____ Valore applicato € _____

A - Ammobiliato+ _____% € _____ B - Seminterrato -10% € _____ C - Senza ascensore -10% € _____
 D - Attico + 10% € _____ F - Durata anni _____ + _____% € _____

CALCOLO DEL CANONE $[(1) \text{ € mq/mese} = \text{Valore applicato} + A, - B, - C, + D, + E, + F,]$

€ MQ/MESE ⁽¹⁾ _____ x mq _____ = € _____ mensili + Instat _____ / _____ = _____ % = € _____

N.B. - I CONTEGGI SONO STATI ESEGUITI SU INFORMAZIONI FORNITE DALL'INTERESSATO

data, _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
