

COMUNE DI BIELLA

ACCORDO TERRITORIALE

Previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ed in attuazione degli artt. 1,2,3 del decreto del 05.03.1999 del Ministro dei Lavori Pubblici, relativo all'intero territorio del **COMUNE DI BIELLA**

Siglato da:

- CONFEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA (CONFEDILIZIA)
- ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI DI IMMOBILI (ASPPI)
- SINDACATO UNITARIO INQUILINI ASSEGNATARI (SUNIA)
- SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO (SICET)

ACCORDO TERRITORIALE

Previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ed in attuazione degli artt. 1, 2, 3 del decreto del 05.03.1999 del Ministro dei Lavori Pubblici, relativo all'intero territorio del

COMUNE DI BIELLA

Tra le seguenti Organizzazioni

CONFEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA EDILIZIA (CONFEDILIZIA), rappresentata dal Geom. Edoardo Ansermino,

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI DI IMMOBILI (ASPPI), rappresentata dal Sig. Angelo Nardi,

SINDACATO UNITARIO INQUILINI ASSEGNATARI (SUNIA), rappresentato dal Sig. Luigi Scandalitta,

SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO (SICET), rappresentato dal Sig. Sergio Crosa,

si conviene e si stipula quanto segue

PREMESSE

- Il presente accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o quanto comunque fino al rinnovo della convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3,1. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

- Le Organizzazione stipulanti ritengono che sia stata determinante ai fini della conclusione del presente accordo la disponibilità dichiarata dal Comune di Biella di ridurre l'ICI dal sei al quattro per mille per i proprietari che concederanno in locazione propri immobili con contratti stipulati ai sensi del presente Accordo.

- Il presente accordo territoriale può comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, a richiesta di una qualsiasi delle parti, in modo totale o parziale, in seguito ad intervenute variazioni:
- Delle normative (anche fiscali) di riferimento;
- Della misura dell'ICI così come risulta dall'impegno del Comune di Biella di cui al precedente punto 2;
- Delle condizioni del mercato locale degli affitti;
- Nell'elenco dei Comuni per i quali di applicano le agevolazioni Irpef ed imposta di registro, interessanti il Comune di Biella;
- Conseguenti alla futura definizione delle microzone censuarie.

Le organizzazioni firmatarie del presente provvederanno al deposito, presso il Comune interessato, del presente accordo territoriale con i sottodescritti allegati, costituenti parte integrante dell'Accordo.

Le presenti premesse formano parte integrante dell'Accordo.

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L431/98 e art. 1 D.M. 5.3.99)

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE. Le Organizzazione stipulanti, preso atto che non si è ancora provveduto da parte della pubblica amministrazione, ad individuare le microzone censuarie previste dal D.P.R. 23.3.1998, n. 138, convengono ad individuare sul territorio comunale tre zone, così definite:

Zona A — Centro storico

Zona B — Residenziale

Zona C — Periferia e frazioni

Le delimitazioni delle zone risultano dalla mappa della Città di Biella allegata al presente accordo (Allegato A).

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE FASCE DI VALORI. Ai fini della determinazione dei valori minimi e massimi, oltre alla suddivisione del territorio comunale in zone, le Organizzazione stipulanti convengono di determinarne gli importi sulla base della presenza in ogni singolo immobile oggetto di locazione di determinate caratteristiche, da individuarsi all'atto della stipula del contratto dalle parti private.

Tali elementi sono i seguenti:

Elenco A:

- Presenza di servizi igienici completi interni all'alloggio;
- Presenza di impianto di riscaldamento;
- Presenza di impianto elettrico a norma di legge;

Elenco B:

- Presenza di cantina o ripostiglio o sottotetto accessibile;
- Presenza di cortile e/o area verde comune;
- Presenza nell'edificio di ascensore qualora l'alloggio sia posto oltre il secondo piano (terzo fuori terra);
- Allacciamento alla rete del gas;
- Dotazione degli infissi esterni di doppi vetri;
- Dotazione di posto auto scoperto;
- Dotazione di autorimessa singola o posto auto coperto;
- Dotazione di autorimessa doppia;
- Presenza di doppi servizi igienici in alloggio di superficie convenzionale superiore a mq 90;
- Presenza di impianto di riscaldamento autonomo.

Le dotazioni dell'elenco A sono considerate dalle Organizzazioni stipulanti essenziali per garantire l'esigenza abitativa dell'alloggio, per cui la mancanza anche di uno solo dei tre elementi comporta la qualificazione di degrado all'alloggio ed i valori dei canoni saranno determinati in relazione alla fascia più bassa (fascia 4 degrado) di determinazione, indipendentemente dalla presenza di dotazioni dell'elenco B.

Qualora invece l'alloggio presenti tutte le dotazioni dell'elenco A, saranno prese in considerazione delle parti private le dotazioni di tipo dell'elenco B, con le seguenti avvertenze:

- Volendosi con la condizione di cui al punto 3 dell'elenco B garantire facilità di accesso ad ogni abitazione a persone anziane o disabili, la condizione sarà considerata presente se l'alloggio è posto ad un piano inferiore al quarto fuori terra;
- La condizione posta al punto 8, se esistente, si cumula con quella al punto 7, così che l'autorimessa doppia venga data una valenza doppia rispetto a quella singola;
- Nella verifica dell'esistenza della condizione di cui al punto 9, questa sarà considerata esistente sempre se l'alloggio è di dimensione inferiore a quella prevista; la superficie è calcolata con gli stessi criteri infra definiti per quella convenzionale, ma si terrà conto soltanto della superficie effettivamente destinata ad abitazione e con esclusione, dunque, di terrazzi, balconi, cantine, solai, autorimesse, aree esterne ad ogni altro accessorio esterno all'alloggio.

In relazione al numero di elementi del gruppo B presenti nell'alloggio, vengono definite le seguenti fasce di valori dei canoni:

fascia 1 alta se risultano verificate oltre 6 caratteristiche;

fascia 2 media se sono verificate non meno di 4 e fino a 6 caratteristiche;

fascia 3 bassa se sono verificate fino a 3 delle caratteristiche descritte.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE. I valori minimo e massimo del canone di locazione di ogni alloggio sarà determinato dalla seguente tabella, indicati in prezzo al mq per mese:

Zona A	Zona B	Zona C
Centro Storico Residenziale Periferica		
Fascia 1 alta	7500 — 10000	8000 — 11000 7000 — 9000
Fascia 2 media	6000 — 8000	6300 — 8500 5500 — 7400
Fascia 3 bassa	4500 — 6500	4500 — 6500 4300 — 5800
Fascia 4 degrado	2500 — 4300	2500 — 4300 2500 — 4000

DETERMINAZIONE DEL CANONE ALL'INTERNO DELLE FASCE. La determinazione del canone effettivo di ciascun alloggio all'interno della rispettiva fascia di oscillazione, individuata come sopra, è lasciata alla libera contrattazione delle parti private, le quali potranno prendere in considerazione fattori oggettivi quali la vetustà dell'immobile, lo stato manutentivo dell'alloggio e del fabbricato, la presenza di servizi, ecc., nonché elementi di carattere soggettivo, quali la veduta, la vicinanza a verde pubblico, la comodità ai mezzi di trasporto, la vicinanza al posto di lavoro, ecc..

DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE. La superficie dell'immobile per la definizione del canone contrattuale sarà determinata come segue:

1. La superficie dell'alloggio viene considerata al 100% se la superficie dell'alloggio è inferiore a 60 mq, la stessa sarà aumentata del 10%, sino alla superficie massima di 60 mq;
2. Balconi, terrazze, cantine, soffitte al 25%;
3. L'autorimessa o il posto coperto al 50%;
4. Il posto auto scoperto al 20%;
5. Cortili, giardini, orti in uso esclusivo al 15%.

La superficie dei locali chiusi si considerano al netto dei muri perimetrali.

Le Organizzazioni stipulanti invitano le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura della superficie convenzionale attribuita all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

In ogni caso, la difformità in più o in meno tra la superficie indicata in contratto e quella effettiva non darà luogo a revisione del canone se la differenza non sarà maggiore il 5%

della superficie effettiva.

ADEGUAMENTO DEL CANONE NEL CORSO DEL CONTRATTO. Il canone di locazione sarà annualmente adeguato nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai pubblicato dall'ISTAT.

L'adeguamento darà riferito al periodo annuale scadente nel mese precedente a quello di adeguamento e potrà essere previsto senza necessità di preventiva richiesta da parte del locatore.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE. Gli interventi operati da locatore sull'immobile locato, conferiscono allo stesso il diritto di operare un aumento annuo del canone pari all'interesse al tasso legale sulla somma per tale intervento. L'aumento decorrerà dal termine dei lavori.

Tale aumento non opererà nel caso in cui i lavori eseguiti siano tali da modificare la superficie e/o la composizione dell'immobile locato, così che il canone di locazione possa subire ed effettivamente subisca un aumento. Qualora il locatore rinunciasse a questo aumento, avrà diritto comunque a richiedere quello di cui al capoverso precedente.

Per definire il concetto di intervento di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione, le Organizzazioni stipulanti fanno riferimento al punto 3.4 della circolare del Ministero delle Finanze 57/E del 24 febbraio 1998 (Categorie di intervento edilizio).

ONERI ACCESSORI. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegato Tabella (Allegato B).

ALLOGGI AMMOBILIATI. Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori minimi e massimi dei canoni di cui alla tabella di cui sopra, sono aumentati sino al 35%.

CONTRATTO TIPO. Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo" allegato al presente Accordo (Allegato C).

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenzioso, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente accordo, le Organizzazioni stipulanti s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione e hanno deciso di prevedere nel contratto tipo la seguente clausola:

"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 riguardo del canone di locazione, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti — scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base della 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 caso di variazioni 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 a nuova variazione."

II. CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L 431/98 e art. 2 D.M. 5.3.99)

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431, applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL RAPPORTO.

Per il locatore, quando abbia l'esigenza:

- per i motivi previsti dalla legge 431/98, art. 3, comma primo, lettere a), b), d), e) e g);
- di trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- di matrimonio, separazione o divorzio;
- di vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.

Per il conduttore, quando abbia l'esigenza di abitare in proprio o far abitare dai propri figli l'immobile per motivi:

- di studio, inteso anche come esigenze di frequenza di corsi temporanei di approfondimento, specializzazione o altro;
- di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza, inteso anche come attività di formazione e avviamento professionale anche se non retribuito, ovvero di trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- di 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 contratto preliminare regolarmente registrato;
- di separazione o divorzio;
- di salute e/o di cura;
- di vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.

Si precisa che:

l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata, a sua cura e spese, con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto;

per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE. Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste al capo I del presente Accordo per i contratti di cui art. 2, comma 3, L 431/98, operando sui valori minimi e massimi stabiliti nella relativa tabella per le diverse zone e fasce un aumento del 5%.

FACOLTA' DI RECESSO DEL CONDUTTORE. Il conduttore potrà recedere dal contratto prima della scadenza stabilita nello stesso solo per gravi motivi. In tal caso, dovrà comunicare al locatore la disdetta, specificandone espressamente i motivi. I termini per la disdetta sono di mesi uno per contratto di durata inferiore a sei mesi e di mesi due per quelli di durata superiore.

CONTRATTO TIPO. Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, le parti potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo" allegato al presente accordo (allegato D).

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenzioso, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni stipulanti s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione e hanno deciso di prevedere nel contratto tipo la clausola, già riportata nella prima parte del presente accordo, concernente la facoltà per le parti di rivolgersi ad una Commissione di conciliazione stragiudiziale.

Allegati:

1. mappa della città di Biella con individuazione e delimitazione delle zone
2. tabella di ripartizione degli oneri accessori
3. contratto tipo per le locazioni agevolate
4. contratto tipo le locazioni transitorie

letto, approvato e sottoscritto in Biella, addì 12 novembre 1999

Tabella di ripartizione degli oneri accessori

AMMINISTRAZIONE

- Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile C
- Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali L

ASCENSORE

- Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni C
- Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti L
- Adeguamento alle nuove disposizioni di legge L
- Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione C
- Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio L

- Ispezioni e collaudi C

AUTOCLAVE

- Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.) L
- Manutenzione ordinaria C
- Imposte e tasse di impianto L
- Forza motrice C
- Ricarico pressione del serbatoio C
- Ispezioni, collaudi e lettura contatori C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

- Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione L
- Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione C
- Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme L
- Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme C
- Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni L
- Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni C
- Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili L
- Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili

C

SGOMBERO NEVE

- Spese relative al servizio, compreso i materiali d'uso C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

- Installazione e sostituzione degli impianti L
- Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti L
- Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario C
- Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale C
- Lettura dei contatori C
- Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua C

IMPIANTI SPORTIVI

- Installazione e manutenzione straordinaria L
- Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, ecc.) C

- Consumo di acqua per pulizia e depurazione, acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa) C

IMPIANTO ANTINCENDIO

- Installazione e sostituzione dell'impianto L
- Acquisti degli estintori L
- Manutenzione ordinaria C
- Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi C

IMPIANTO TELEVISIVO

- Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L
- Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

PARTI COMUNI

- Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
- Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C
- Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
- Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C
- Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L
- Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C
- Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L
- Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C
- Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C
- Installazione e sostituzione di serrature L
- Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C
- Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo L
- Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C

PARTI INTERNE DELL'APPARTAMENTO LOCATO

- Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
- Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C
- Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C
- Rifacimento di chiavi e serrature C
- Tinteggiatura pareti C
- Sostituzione di vetri C
- Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C
- Verniciatura di opere in legno e metallo C
- Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

PORTIERATO

- Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

§ L 10% C90%

- Materiale per le pulizie C
- Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) L 10% C90%
- Manutenzione straordinaria della guardiola L

PULIZIA

- Spese per l'assunzione dell'addetto L
- Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. C
- Spese per il conferimento dell'appalto a ditta L
- Spese per le pulizie appaltate a ditta C
- Materiale per le pulizie C
- Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia L
- Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia C
- Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie C
- Disinfezione dei bidoni e contenitori di rifiuti C
- Tassa rifiuti o tassa sostitutiva C
- Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori L
- Sacchi per la preraccolta dei rifiuti C

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali

LEGENDA: L = Locatore — C = Conduttore