

ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 E DEL DECRETO 30 DICEMBRE 2002 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

Fra le seguenti Organizzazioni:

- Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Udine – Confedilizia in persona del presidente avv. Paolo Scalettaris;
- Unione Piccoli Proprietari Immobiliari Sede Provinciale di Udine in persona del presidente avv. Paolo Tommasino;
- SUNIA sede di Udine in persona del segretario provinciale avv. Enzo D'Angelo;
- SICET federazione di Udine in persona del segretario provinciale sig. Benito Della Mora;

si conviene quanto segue.

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione del presente accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Udine.

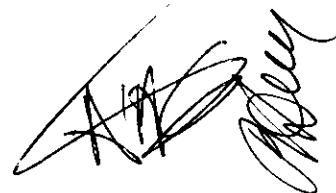
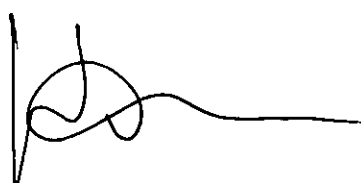
Il territorio del Comune di Udine viene suddiviso per insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
- tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

Si individuano:

- a) centro storico;
- b) zona intermedia;
- c) zona periferica.

Ai fini della individuazione di tali zone si fa riferimento alla perimetrazione a suo tempo adottata del Comune di Udine ai fini dell'applicazione dell'equo canone ex lege 392/78.



Per le tre zone sopraindicate vengono definite le seguenti fasce di oscillazione dei canoni (i cui valori massimi e minimi saranno aggiornati annualmente in misura pari al 75% della variazione degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati):

- a) centro storico: canone da Euro 2,00 a Euro 4,80 al metro quadrato/mese;
- b) zona intermedia: canone da Euro 2,00 a Euro 4,60 al metro quadrato/mese;
- c) zona periferica: canone da Euro 2,00 a Euro 4,40 al metro quadrato/mese.

Il canone sarà determinato dalle parti sulla base delle fasce sopraindicate e con i correttivi di cui all'allegato A.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al decreto ministeriale 30.12.2002 convenendosi con il presente accordo la previsione di aggiornamento annuo del canone nella misura del 75% della variazione Istat. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti in base alla fascia di oscillazione di cui sopra e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato A. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente accordo fanno richiamo alla tabella degli oneri accessori di cui all'art. 4 del D.M. 30.12.2002.

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale (ex lege 392/78) con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 20% a valere per l'intera durata contrattuale.

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 d.m. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Udine.

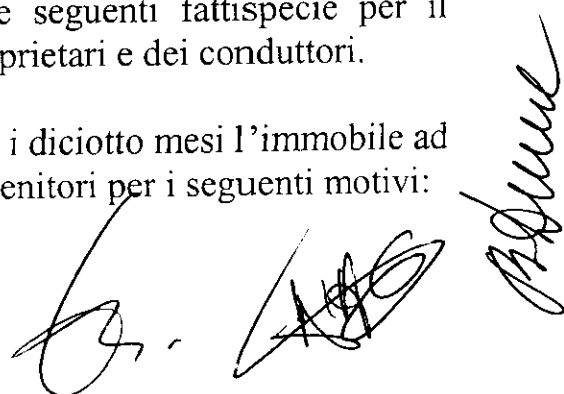
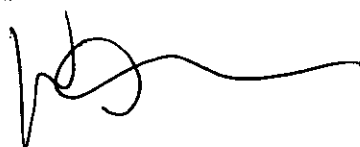
Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.m. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, tenuto conto delle maggiorazioni del livello massimo della fascia e delle riduzioni di tale livello previste dall'allegato A, per le zone del solo Comune di Udine.

E' inoltre consentita la possibilità di variazione fino ad un massimo del 15% dei valori minimi e massimi delle fasce.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie per il soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1) quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
 - trasferimento temporaneo;



- matrimonio o divorzio o separazione personale;
 - rientro dall'estero o da località sita a distanza superiore a 50 Km.;
 - cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
 - necessità di cura e assistenza;
 - ragioni di studio
- 2) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore, del coniuge, dei figli o dei genitori collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- 1) quando il conduttore ha esigenza di disporre dell'immobile per sé e/o familiari per un periodo di tempo limitato per:
- 1- ragioni di lavoro;
 - 2- ragioni di salute;
 - 3- ragioni di studio;
 - 4- ragioni di famiglia.
- 2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che 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. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al D.M. 30.12.2002.

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

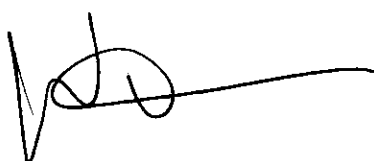
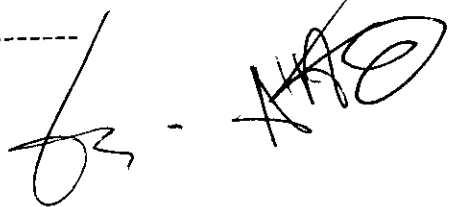
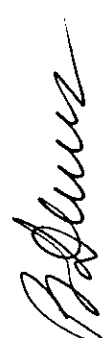
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 d.m. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Udine, sede di Università.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono costituite dalle fasce di oscillazione individuate per le zone del Comune nel precedente paragrafo 1), come integrate con le maggiorazioni del livello massimo della fascia e le riduzioni dello stesso di cui all'allegato A.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 30% a valere per l'intera durata contrattuale.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al D.M. 30.12.2002 recante altresì – come col presente accordo formalmente si conviene – le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione, impegnandosi le parti ad una verifica entro 18 mesi.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune interessato mediante consegna alla Segreteria generale dello stesso, Ufficio Protocollo Generale, o invio alla medesima tramite raccomandata A.R.

Letto, confermato e sottoscritto in data 25/06/04 dalle organizzazioni stipulanti:

-
-
-

ALLEGATO A

Possibili maggiorazioni del livello massimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili):

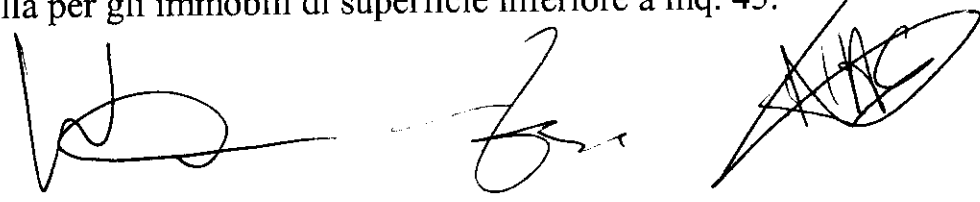
- immobile arredato + 0/30%
- superficie:
 - a) inferiore a 45 mq (*) + 0/40%
 - b) inferiore a 60 mq (**) + 0/30%
 - c) inferiore a 75 mq. (***) + 0/20%
- durata del contratto superiore a 3 anni (per ogni anno in più) + 0/5%
- immobile locato per alloggio di studenti universitari:
per ogni vano catastale utile (ad esclusione di cantina, soffitta, garage) + 0/10%
- immobile dotato di impianto di riscaldamento autonomo + 0/10%
- vetustà dell'immobile inferiore a 20 anni (da computarsi sia nel caso di nuova costruzione, sia nel caso di ristrutturazione integrale o restauro completo) + 0/5%
- immobile dotato di garage + 0/2%

Riduzioni del livello massimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili):

- assenza di impianto di riscaldamento - 15%
- impianti non a norma (riduzione da applicarsi fino ad esecuzione lavori di adeguamento) - 0/10%
- alloggio oltre il 3° piano in edificio privo di ascensore - 5%
- assenza di posto auto - 0/5%
- superficie superiore a mq. 110 - 0/10%



(*) Resta fermo che il canone massimo relativo ad immobili di dimensioni di mq. 45 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq. 45.



(**) Resta fermo che il canone massimo relativo ad immobili di dimensioni di mq. 60o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq. 60.

(***) Resta fermo che il canone massimo relativo ad immobili di dimensioni di mq. 75 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq. 75.

