

Accordo locale per la stipula di contratti a canone concordato

In attuazione della legge 9 dic. 1998 n.431 e del D.M. del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002 pubblicato sul sup. Ord. n. 59 alla G. U. n. 85 dell'11 aprile 2003 Accordo recepito dalla Giunta Comunale, con deliberazione n. 34 del 10 febbraio 2004.

visto

Il Decreto Ministeriale del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, emanato secondo il disposto dell'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3 della stessa L. 431/98, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge.

La legge del 9 dicembre 1998 n. 431, sulla "disciplina delle locazione e del rilascio degli immobili ad uso abitativo".



Il DPR del 23 marzo 1998 n. 138 "Decreto del Presidente della Repubblica" (109.48 KB)

premessso

che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di LODI ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Lodi;

che il decreto Ministeriale del 30 dicembre 2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato sul Sup. Ord. n. 59 alla G.U. n. 85 dell'11 aprile 2003 prevede:

- a)La suddivisione del territorio comunale in microzone omogenee ai sensi del DPR 138/98;
- b)che in tali zone omogenee devono essere determinate fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali stabilire il canone di locazione effettivo per i contratti cui all'art. 2 comma 3 e all'art. 5 commi 1 e 2 della Legge 431/98;
- c)che i limiti di riferimento delle fasce di oscillazione devono costituire limite di riferimento per i contratti convenzionati a cui l'art. 2 comma 3 e anche per i contratti di tipo transitorio e per studenti a cui l'art. 5 commi 1 e 2 della legge 431/98;
- d) che i canoni di riferimento per gli immobili di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche - detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, devono essere definiti, nelle

fascie di oscillazione dell'accordo locale, anche in base ad accordi integrativi fra la proprietà stessa e le Organizzazioni firmatarie l'accordo locale.

e) che i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dal D.M. 30 dicembre 2002;

che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;

il Comune si impegna a mantenere invariate le aliquote ICI stabilite alla firma del presente accordo per tutta la durata prevista dai contratti di locazione.

Tutto ciò premesso, l'anno 2004, il giorno 09 del mese di febbraio, in Lodi nella sede del Municipio

fra le seguenti organizzazioni sindacali: SICET , SUNIA, e UNIAT e della proprietà: ALPE-CONFEDILIZIA, APPC, CONFAPPI e alla presenza dell'assessore al Patrimonio del Comune di Lodi, Avv. Gianluigi Bonifati, viene convenuto e stipulato il seguente accordo, al fine di dare attuazione all'art. 2 comma 3, all'art. 5 comma 1 e 2 della legge 431/98, per la definizione dei contratti tipo, a canone concordato, relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo.

Viene concordato lo stralcio della tipologia dei contratti per studenti universitari ad un successivo accordo.

Art. 1. Validità dell'accordo.

Il presente accordo ha valore in tutto il territorio del comune di LODI ed è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale.

Il presente accordo potrà essere rivisto anche prima della sua scadenza qualora:

- il Comune deliberi diverse aliquote iciper l'affitto contrattato, di cui alla presente intesa;
- siano modificate le normative fiscali previste dall'art.8 della legge 431/98;
- siano intervenute consistenti variazioni nelle condizioni di mercato locale degli affitti.

Art. 2. Zone omogenee.



Il comune di LODI è stato suddiviso in zone omogenee come risulta dalla mappa cui all'allegato (238.65 KB)

Art. 3. Fascie di oscillazione.

I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle zone omogenee sono

stabiliti dall'allegato B



Inf. 60Mq (7.44 KB)



tra 60 e 100Mq (7.52 KB)



Oltre 100Mq (7.46 KB)

al presente accordo. I valori indicati in tale allegato saranno automaticamente aggiornati ogni anno in base all'indice ISTAT (indice F.O.I.).

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto dall'allegato C al presente accordo.

Art. 4. Durata del contratto

I contratti avranno durata non inferiore a tre anni e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 431/98, di ulteriore due anni;

Qualora i contratti siano di una durata non inferiore a sei anni, che si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 431/98 di altri 2 anni, potranno essere utilizzati i limiti di oscillazione della fasce, definite nella tabella a cui all'allegato B, per questo tipo di durata.

Art. 5. Superficie convenzionale.

La determinazione della superficie convenzionale alla quale applicare i valori al mq. della tabella a cui all'allegato B, è stabilita secondo le modalità di cui agli allegati B e C del Dpr 23 marzo 1998, n.138, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

La determinazione della superficie convenzionale dell'autorimessa (box) ad uso esclusivo non dovrà superare il 75% della superficie reale calpestabile dello stesso;

La determinazione della superficie convenzionale del posto auto ad uso esclusivo non dovrà superare il 30% della superficie reale calpestabile dello stesso;

Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce cui all'allegato B potranno aumentare fino ad un massimo del 10%.

Art. 6. Tipo di contratto.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione ad uso abitativo utilizzando i tipi di contratto allegati al D.M. 30 dicembre 2002.

Art. 7. Oneri accessori.

Per i contratti di locazione regolati dal presente accordo è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al D.M. 30 Dicembre 2002 che qui si allega sotto l'allegato G.

Art. 8. Riparazioni Straordinarie

Quando sull'immobile locato vengano eseguite riparazioni ai sensi dell'art. 23 della legge 392/78, al locatore è concesso di aumentare il canone di locazione, nella misura previsto dall'art. stesso della legge.

Art. 9. Verbale di consegna e riconsegna

Qualora le parti contraenti utilizzino un verbale di consegna si fa riferimento all'allegato E che conterrà anche la descrizione degli arredi, in caso della loro presenza, la stessa procedura sarà seguita al rilascio dell'immobile.

Art. 10. Commissione di conciliazione stragiudiziale.

La commissione di conciliazione sarà regolata in base al disposto dell'art. 6 del D.M. 30 Dicembre 2002.

Art. 11. Aggiornamento del canone di locazione.

E' facoltà delle parti prevedere che il canone di locazione possa essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati (indice F.O.I.) verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

Art. 12. Prelazione.

E' facoltà del locatore concedere la prelazione sull'acquisto dell'immobile locato da esercitarsi secondo l'art.li 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

E' facoltà del locatore concedere la prelazione sul riaffitto dell'immobile al termine della locazione, da esercitarsi secondo l'art. 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 13. Deposito cauzionale.

E' facoltà delle parti determinare un deposito cauzionale fruttifero di interessi legali non imputabile in conto affitti e a garanzia di eventuali danni sull'immobile non superiore alle tre mensilità del canone determinato.

Art. 14. Contratti convenzionati (art. 2 comma 3 L.e 431/98 e art. 1 D.M. 11/04/2003)

Il tipo di contratto per il Comune di Lodi è stabilito dall'allegato H del presente accordo.

Art. 15. Contratti transitori (art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 11/04/2003).

Il tipo di contratto per il Comune di Lodi è stabilito dall'allegato F del presente accordo.

Le associazioni firmatarie del presente accordo individuano, ai sensi del D.M. 30 dicembre 2002 i seguenti criteri generali per la definizione dei canoni di locazione per gli usi transitori:

La durata delle locazioni transitorie non potrà essere inferiore ad un mese e superiore a 18; Transitorietà dovuta alle esigenze dei proprietari quando il proprietario ha esigenza di adibire, entro i sei mesi successivi la scadenza contrattuale, l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

- a)trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- b)matrimonio dei figli;
- c)rientro dall'estero;

d)destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli , per ragioni di studio,

intese anche come esigenza di frequenza di corsi di approfondimento, specializzazione o altro;

e) 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;

Transitorietà dovuta alle esigenze dei conduttori

Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

a)contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;

b)previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;

c)trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;

d)necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;

e)acquisto di un'abitazione o assegnazione di alloggio erp che si renda disponibile entro diciotto mesi;

f)ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;

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.

E' fatto obbligo al locatore di confermare, a mezzo di raccomandata inviata 90 giorni prima della scadenza contrattuale, il motivo che ha dato origine alla transitorietà, salvo contratti di durata uguale o inferiore alle tre mensilità. In caso di mancata comunicazione il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431/98.

Nel caso in cui il locatore, ove la motivazione della transitorietà sia allo stesso attribuita, abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la transitorietà, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

I canoni di locazione sono quelli individuati dalle fasce di oscillazione di cui all'allegato B al presente accordo con le modalità di cui all'allegato C.

Art. 16. Assistenza Organizzazioni

Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali

Art. 17. Allegati

La presente intesa comprende gli allegati:



A: planimetria della città di Lodi. Suddivisione del territorio in zone urbane

omogenee; (238.65 KB)



B: valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili; (inf. 60Mq)(7.44 KB)



(tra 60 e 100Mq) (7.52 KB)



(Oltre 100Mq) (7.46 KB)



C: criteri per la classificazione degli immobili in fasce omogenee; (7.36 KB)



E: verbali di consegna e rilascio immobili; (6.25 KB)



F: modello di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria;(23.62 KB)



G: tabella ripartizione oneri accessori (9.67 KB)



H: modello di contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato. (20 KB)



I : Protocollo d'Intesa. (19.7 KB)

Firmato

ALPE-CONFEDILIZIA

APPC

CONFAPPI

SUNIA

SICET

UNIAT

COMUNE DI LODI

Lodi, 9 febbraio 2004