



COMUNE di SPOLTORE

- 5 APR. 2005

007967

Prot. N. ....

## ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI SPOLTORE

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

*Ufficio Studi  
Prestazioni della  
Legge 4*

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori in calce indicate:

- Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
  - Vista la convenzione nazionale in data 08.02.1999, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge;
  - Visto il D.M. 5 marzo 1999 con il quale sono stati definiti, sulla base della citata convenzione nazionale, i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 431/98;
  - Visto in particolare l'art. 4, comma 1, della citata legge 431/98, così come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della legge 08.01.2002 n. 2 che stabilisce che il Ministro 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 richiamata convenzione nazionale;
  - Vista la convenzione nazionale stipulata in data 06.09.2002 in base agli artt. 4 e 4 bis, della legge 9 dicembre, n. 431 tra i Sindacati degli Inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, Unione Inquilini, ANIA, Feder.Casa e il COORDINAMENTO PROPRIETARI IMMOBILIARI, ANPE-Federproprietà, ASPPI, CONFAPPI, UPPI, Assocasa,
  - Vista la convenzione nazionale stipulata in data 09.09.2002 in base agli art.li 4 e 4 bis, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 tra CONFEDILIZIA, APPC, UNIONCASA, CONIA;
  - Visto il D.M. 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze;
  - Tenuto conto delle delimitazioni delle microzone censuarie, individuate dall'Ufficio del Territorio di Spoltore ai sensi del DPR 138/98 ed approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 08.06.1999, all'interno dei quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti;
  - Visto il D.M. delle infrastrutture e dei trasporti 14 luglio 2004;
  - Vista l'assenza di convocazione da parte del Comune delle relative organizzazioni di categoria
- Tanto premesso, le organizzazioni così come in epigrafe indicate, stipulano e convengono quanto segue:

### CAPO I NORME GENERALI

1. **PREMESSE:** Le premesse sono parte integrante del presente Accordo
2. **AMBITO DI APPLICAZIONE:** I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Spoltore;
3. **TERMINI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO LOCALE:** Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula. Alla predetta scadenza e

fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, continuerà ad applicarsi il presente Accordo. Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, l. cit.

**INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OMOGENEE:** Le parti, tenuto conto della individuazione dell'Ufficio del Territorio di Spoltore, ai sensi del DPR 138/98, ed approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 08.06.1999, convengono di individuare le seguenti n. 5 (cinque) microzone censuarie e con esse coincidenti, all'interno delle quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti e meglio individuate e delimitate in elaborato cartografico che si allega come parte integrante del presente (allegato A) all'interno delle quali ogni edificio sarà localizzato attraverso il foglio di mappa attribuito dall'Ufficio del competente catasto urbano, il tutto come di seguito indicato:

- **ZONA OMOGENEA 1 – “Centro storico”**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
1	10

- **ZONA OMOGENEA 2 - “Area limitrofa al centro storico”**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
2	1, 2, 8, 9, 11, 12

- **ZONA OMOGENEA 3 – “ Area sud occidentale”**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
3	6, 7, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 35, 38, 39

- **ZONA OMOGENEA 4 – “Area agricola orientale”**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
4	3, 4, 13, 19, 20, 29

- **ZONA OMOGENEA 5 – “ Area residenziale orientale”**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
5	5, 14, 15, 21, 30, 33, 34, 36, 37

Si conviene che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone, l'edificio sarà incluso nella zona di maggior valore. I confini tra le aree omogenee e le zone s'intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade

- **ZONA DI DEGRADO:** Si è inteso non individuare zone di particolare degrado in quanto non esiste una particolare zona ben definibile in cui è concentrato il degrado del patrimonio immobiliare e di quello sociale. Il fenomeno è piuttosto riconoscibile attraverso l'identificazione di alloggi di minor pregio all'interno di ogni singola zona.

5. **INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI BASE PER LA VALUTAZIONE DEL CANONE DI RIFERIMENTO:** Si è ritenuto, sulla base dei dati messi a

disposizione dalle Associazioni e dalle Organizzazioni Professionali, di riferire il canone di locazione di ciascun alloggio al numero dei locali di cui lo stesso è costituito, ad eccezione delle unità immobiliari di superficie superiore ai 110 mq. ed alle unità unifamiliari per le quali si è preferito riferire il valore locativo alla superficie commerciale dell'alloggio (per la definizione di superficie commerciale vedi DPR 138/98). La cucina è esclusa dal computo dei locali, salvo il caso in cui non vi sia destinazione univoca dell'ambiente che la ospita (es. monolocale, cucina-soggiorno). Il box o posto auto è sono inclusi nel contratto di locazione, costituendo semplicemente un parametro per la determinazione della sub-fascia.

Si sono pertanto individuate le seguenti tipologie:

- Abitazioni unifamiliari;
- Unità immobiliari con superficie > 110 mq.
- Unità di n. 4 vani + servizi 95 < superficie < 110 mq.
- Unità di n. 3 vani + servizi 70 < superficie < 95 mq.
- Unità di n. 2 vani + servizi 50 < superficie < 70 mq.
- Unità monolocale + servizi superficie < 50 mq.

Sulla base delle suddette divisioni per tipologia sono stati individuati i valori minimo e massimo entro i quali è possibile individuare il canone convenzionale dell'unità immobiliare con relative fasce per ogni area come descritto nella tabella di seguito riportata:

#### SUB-FASCE DI VARIAZIONE PER SINGOLA ZONA

##### ZONA 1

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	SUB-FASCIA		
abitazione unifamiliare	€ x mq	18,00 - 24,00	36,00 - 42,00	42,00 - 48,00
abitazione > 110 mq	€ x mq	18,00 - 24,00	36,00 - 42,00	42,00 - 48,00
4 locali + servizi	Canone annuale	1.800,00 - 2.400,00	3.600,00 - 4.800,00	4.800,00 - 5.400,00
3 locali + servizi	"	1.800,00 - 2.100,00	3.000,00 - 4.200,00	4.200,00 - 4.800,00
2 locali + servizi	"	1.500,00 - 1.800,00	2.400,00 - 3.600,00	3.600,00 - 4.200,00
monolocali	"	1.200,00 - 1.800,00	1.800,00 - 2.100,00	2.400,00 - 3.000,00

##### ZONA 2

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	SUB-FASCIA		
abitazione unifamiliare	€ x mq	18,00 - 30,00	42,00 - 48,00	48,00 - 54,00
abitazione > 110 mq	€ x mq	18,00 - 30,00	42,00 - 45,00	45,00 - 54,00
4 locali + servizi	Canone annuale	2.100,00 - 3.000,00	4.200,00 - 4.800,00	4.800,00 - 5.100,00
3 locali + servizi	"	1.800,00 - 2.400,00	3.000,00 - 4.200,00	4.200,00 - 4.800,00
2 locali + servizi	"	1.800,00 - 2.100,00	2.400,00 - 3.600,00	3.600,00 - 4.200,00
monolocali	"	1.200,00 - 2.100,00	2.400,00 - 3.000,00	3.000,00 - 3.600,00

##### ZONA 3

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	SUB-FASCIA		
abitazione unifamiliare	€ x mq	18,00 - 24,00	36,00 - 42,00	42,00 - 48,00
abitazione > 110 mq	€ x mq	15,00 - 24,00	36,00 - 42,00	42,00 - 48,00
4 locali + servizi	Canone annuale	1.800,00 - 2.400,00	3.600,00 - 4.200,00	4.200,00 - 4.800,00
3 locali + servizi	"	1.800,00 - 2.100,00	2.400,00 - 3.600,00	3.600,00 - 4.200,00
2 locali + servizi	"	1.500,00 - 1.800,00	2.100,00 - 3.000,00	2.400,00 - 3.600,00
monolocali	"	1.200,00 - 1.800,00	1.800,00 - 2.400,00	2.400,00 - 3.000,00

##### ZONA 4

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	SUB-FASCIA		
abitazione unifamiliare	€ x mq	24,00 – 36,00	48,00 – 54,00	48,00 – 60,00
abitazione > 110 mq	€ x mq	18,00 – 30,00	48,00 – 54,00	48,00 – 60,00
4 locali + servizi	Canone annuale	2.400,00 – 3.600,00	4.200,00 – 5.400,00	4.800,00 – 6.000,00
3 locali + servizi	“	2.100,00 – 3.000,00	3.600,00 – 4.800,00	4.800,00 – 6.000,00
2 locali + servizi	“	1.800,00 – 2.700,00	3.000,00 – 4.200,00	4.200,00 – 4.800,00
monolocali	“	1.800,00 – 2.400,00	1.800,00 – 2.400,00	2.400,00 – 3.000,00

**ZONA 5**

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	SUB-FASCIA		
abitazione unifamiliare	€ x mq	18,00 – 24,00	36,00 – 48,00	48,00 – 54,00
abitazione > 110 mq	€ x mq	18,00 – 24,00	36,00 – 48,00	48,00 – 54,00
4 locali + servizi	Canone annuale	1.800,00 – 2.400,00	3.000,00 – 4.800,00	4.800,00 – 5.400,00
3 locali + servizi	“	1.800,00 – 2.100,00	2.400,00 – 4.200,00	4.200,00 – 4.800,00
2 locali + servizi	“	1.500,00 – 1.800,00	2.100,00 – 3.600,00	3.600,00 – 4.200,00
monolocali	“	1.200,00 – 1.800,00	2.100,00 – 2.400,00	2.400,00 – 3.600,00

Tale valori sono stati determinati, anche fatte le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
  - ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
  - alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità, su piazza, dei valori locativi;
- I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona e area dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat.

**6. INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI “VALORI DI RIFERIMENTO” MINIMO E MASSIMO DEI CANONI DI LOCAZIONE:**

In base a quanto disposto dall'art. 5, nell'ambito di ogni “zona urbana omogenea” è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in euro/mq. annuo, ovvero a corpo in euro/anno.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

**Elementi di tipo A**

**A1** *bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica*

**A2** *impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas*

**Elementi di tipo B**

**B1** *cucina abitabile con almeno una finestra*

**B2** *ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore*

**B3** *stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti*

**B4** *impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto*

**B5** *riscaldamento centralizzato o autonomo*

### **Elementi di tipo C**

**C1** *doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aereazione meccanica*

**C2** *autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)*

**C3** *giardino condominiale*

**C4** *stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi. impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti*

**C5** *stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni*

**C6** *porte blindate e doppi vetri*

**C7** *prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete dei trasporti pubblici, esercizi commerciali e servizi sociali*

Ai fini dell'individuazione delle sub-fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

**sub-fascia 1:** *- Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se manca uno solo degli elementi di tipo A o comunque se di tipologia catastale A/5; b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi del tipo B; c) se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A.*

**sub-fascia 2:** *- Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B; b) se hanno tutti gli elementi minimi di tipo A e B, richiesti per la subfascia 2, e meno di tre elementi di tipo C.*

**sub-fascia 3:** *- Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno tre elementi di tipo B e tre elementi di tipo C ed in ogni caso non possono essere collocati in questa sub-fascia gli immobili se di tipologia catastale A/3 di classe 1, A/4 e A/6.*

### **Elementi di tipo D**

**D1** *presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo*

**D2** *presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta*

**D3** *appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge*

**D4** *assenza difonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico*

**D5** *affaccio esterno di pregio*

**D6** *giardino privato o spazio aperto esclusivo*

**D7** *posto auto scoperto*

**D8** *appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.) ovvero Autorizzazione o Concessione Edilizia.*

**D9** *terrazza di superficie superiore a 20 mq*

**D10** *Impianto di climatizzazione.*

La presenza di almeno cinque degli elementi di tipo D, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia di appartenenza.

## **7. DEFINIZIONE DEL METRO QUADRO UTILE**

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 Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) 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 il valore massimo delle fasce di oscillazione.

Considerato quanto sopra, e considerato quanto previsto agli art.li 7 e 18 del D.M. 3/10/1975, n. 9816 (pubblicato in G.U. n. 330 del 16/12/1975), salve successive definizioni ufficiali di riferimento, si conviene di computare i metri quadri utili di ogni unità immobiliare con le modalità di cui agli allegati B e C del dpr 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie dei balconi e dei terrazzi sarà considerata nella determinazione della superficie utile solo nella misura del 25% per quelli fino a trenta metri quadrati, l'ulteriore superficie sarà calcolata nella misura del 10%. Inoltre i metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolate sulla base della sua superficie convenzionale con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

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.

- 8. VARIAZIONI DEL CANONE:** Le parti convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, 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 verificatisi nell'anno precedente. L'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

## **9. RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE – ONERI ACCESSORI**

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, ai sensi dell'art. 4 D.M. 30.12.2002, le parti dispongono che per i contratti in oggetto si applica la tabella «oneri accessori» che si allega come parte integrante del presente sub num. 3 degli allegati (“allegato B”)

Stabiliscono altresì che, allorchè si eseguano sull'immobile importanti ed 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 di rilevante, 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.

**10. DIRITTO DI PRELAZIONE** Sarà facoltà del locatore concedere al conduttore il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli art.li 38 e 39 della legge n. 392/78.

**11. IMMOBILE ARREDATO**

Per gli alloggi ammobiliati, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, il valore di canone effettivo individuato all'interno delle fasce potrà aumentare fino ad un massimo del 20 per cento. Si conviene di adottare quanto precede anche nei contratti "transitorio" e "transitorio per studenti". Tale aumento sarà cumulabile con altri previsti dal presente accordo, ove ricorrente

## **CAPO II NORME SPECIALI**

### **CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (art. 2, comma 3, L. n.431/98)**

**12. IL CONTRATTO TIPO**

I contratti di locazione potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dall'art.1, comma 11, del D.M. 30.12.2002, allegati A e B  
In ordine alla previsione dell'indicazione nel contratto, nella parte descrittiva, di 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 sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675, le parti stipulanti convengono che, in mancanza della documentazione suddetta, il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto sostitutivo di notorietà.

**13. DURATA DEL CONTRATTO**

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni indicate nella tab. 1) subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 6 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 7 per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

### **CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI (art. 5 comma 1, legge 431/98)**

**14. IL CONTRATTO TIPO**

I contratti di locazione potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di

contratto previsti dall'art. 2, comma 6, del D.M. 30.12.2002, allegati C e D.

In ordine alla previsione dell'indicazione nel contratto, nella parte descrittiva, di 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 sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675, le parti stipulanti convengono che, in mancanza della documentazione suddetta, il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

#### **15. ESIGENZE DI TRANSITORietà'.**

Le parti individuano, anche considerati, usi, consuetudini locali, ecc. le particolari esigenze (delle quali -si specifica- **è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate 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 si 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

##### **e per i conduttori:**

- 1) per trasferimento temporaneo della 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 un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si conviene, in virtù di quanto stabilito dalla legge n. 431/98 e dal D.M. 30.12.02, che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto



**16. PERMANENZA DELLE CONDIZIONI:** le parti convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore il quale dovrà confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora 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. In mancanza della documentazione suddetta il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

**17. VALORE DEL CANONE**

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti si riportano integralmente a quanto convenuto al capo I, Parte Generale, e 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 del Comune di Spoltore (tabella 1), incrementati del 20% considerata l'importanza strategica con particolare riferimento al fatto che si tratta di un comune limitrofo a Pescara capoluogo di provincia e principale centro commerciale d'abruzzo.

**CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI  
UNIVERSITARI (art. 5, commi 2 e 3, legge 431/98)**

**18. PRESUPPOSTI SOGGETTIVI**

Detti contratti potranno essere stipulati soltanto nel caso in cui il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione ed abbia la propria residenza al di fuori del Comune di Spoltore. La durata potrà essere da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti potranno essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

**19. CIRCA IL CONTRATTO TIPO**

I contratti di locazione potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dall'art. 3, comma 4, del D.M. 30.12.2002, allegati E e F

In ordine alla previsione dell'indicazione nel contratto, nella parte descrittiva, di 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 sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675, le parti stipulanti convengono che, in mancanza della documentazione suddetta, il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

**20. VALORE DEL CANONE**

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti si riportano integralmente a quanto convenuto al capitolo 1, punto 2, e 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 del Comune di Spoltore (tab.1),

**CAPO III  
NORME COMUNI**

**21.** Le Organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del medesimo, accordi territoriali diversi dal presente.

**22. GRANDI PROPRIETA'** Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori. In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso. Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

### **23. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE**

Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale e/o integrativo, 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 le funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

Il parere della Commissione di Conciliazione è vincolante per le parti richiedenti.

Le parti stipulanti si riservano di predisporre apposito regolamento per il funzionamento delle commissioni di conciliazione.

Il presente accordo si compone di complessive --10-- pagine  
Spoltore, lì 31.03.2005

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

1. contratto di locazione ad uso abitativo (allegato A);
2. contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (allegato C);
3. contratto di locazione specifico per studenti (allegato D);
4. tabella di ripartizione degli oneri accessori (allegato E);

Spoltore, lì 31.03.2005

Leggono, confermano e sottoscrivono le Organizzazioni della Proprietà edilizia:

- U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) - Via Grandi, 5 - Pescara - Tel. 085-4223960  
f.to. Marini Paolo

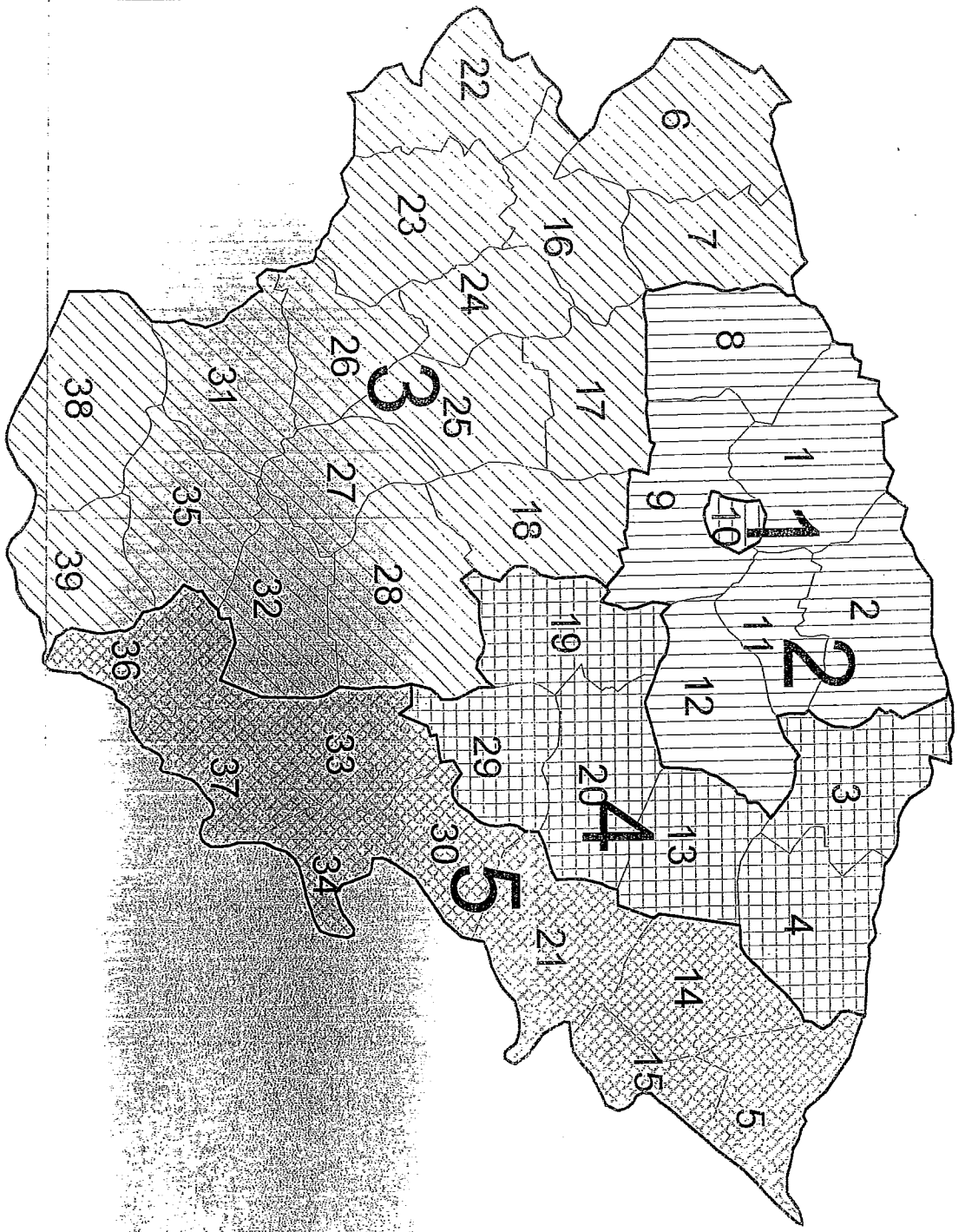
**U P P I**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
65121 PESCARA VIA Grandi, 5

E dei Conduttori:

- S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari) - Via B. Croce, 108 - Pescara -  
Tel. 085-45431

f.to Donato Capamarota





Microzone  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5