

AL COMUNE DI SAN VINCENZO

Accordi in sede locale per la stipulazione dei contratti di

locazione

Legge 9 dicembre 1998 n. 431

Prot. n. 5173

21/3/3/2016

**PROTOCOLLO DI INTESA**

COMUNE SAN VINCENZO

Comune di San Vincenzo  
Ente: CSV      P.O.: A00CSV  
Prot: (A) 2016/0005173 del 03/03/16

Premessa:



Preso atto

- Della legge 9.12.1998 n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti a uso abitativo;
- Della convenzione nazionale dell'8 febbraio 1999, sottoscritta ai sensi dell'articolo quattro, comma 1° della richiamata legge, tra il Ministero dei Lavori Pubblici, le Associazioni degli inquilini e le Associazioni della proprietà edilizia;
- Del decreto interministeriale del marzo 1999 con il quale sono stati definiti, sulla base dei contenuti 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'articolo 2 della legge n.431/1998;
- Dell'articolo 4 della legge n. 431/1998 come modificato dall'articolo 2 della legge 8 gennaio 2002 n.2 in base al quale il Ministero delle Infrastrutture convoca ogni tre anni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative al fine di aggiornare la richiamata convenzione, ma che tra le parti non è stato raggiunto accordo formale unico;

Considerato:

- Che ai sensi dell'articolo 4bis della legge n. 431/1998 in mancanza di un unico accordo tra le parti i tipi di contratto sono definiti con il decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, da emanare sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari;

Preso atto:

degli accordi del 6 settembre 2002 e del 9 settembre 2002 delle organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori;

Visto il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12.2002 " criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipulazione dei contratti di locazione agevolata ex articolo2, di locazione transitori e di locazione per studenti ex articolo 5 della legge n. 431/1998;

Le parti preso atto della normativa di riferimento e ritenuto necessario individuare condizioni contrattuali che tengano conto del mercato delle locazioni del Comune di San Vincenzo si propongono i seguenti obiettivi:

1. ampliare il mercato delle locazioni riducendo gli alloggi sfitti;
2. Contenere il problema degli sfratti per finita locazione;
3. Studiare e conoscere il mercato per contendere eventuali fenomeni di affitti sommersi o irregolari;

Le Associazioni firmatarie concordano sulla opportunità che sia istituito, secondo modalità e composizione da concordare, un Osservatorio Territoriale al fine di studiare e monitorare le problematiche abitative con particolare riferimento al :

- a) Mercato e costo delle locazioni, confronto con altri comuni;
- b) Evoluzione del mercato delle locazione con particolare riferimento ai giovani, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- c) Tendenze delle tipologie costruttive;
- d) Provvedimenti esecutivi di rilascio, vendite e dismissioni del patrimonio.

Le parti concordano sull'opportunità di istituire una commissione composta da un rappresentante di ciascuna delle organizzazioni firmatarie e da un rappresentante dell'Amministrazione comunale al fine di eseguire verifiche sull'attuazione del presente atto e al fine di proporre eventuali modifiche.

**PROTOCOLLO DI INTESA  
PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE  
Legge 9 dicembre 1998 n. 431**

**Parte prima – Norme generali**

**Art. 1- Oggetto**

Il presente accordo disciplina i contratti di locazione d'immobili a uso abitativo previsti dall'articolo 2, comma 3 e articolo 5 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e articolo 1 e2 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 30 dicembre 2002.

**Art. 2- Durata**

La durata dell'accordo è fissata in tre anni salvo che per straordinari motivi si ritenga di dover apportare modifiche e integrazioni.

Il Protocollo si intende valido per il periodo intercorrente tra la scadenza ed una nuova sottoscrizione qualora le parti, anche sentite dal Comune di San Vincenzo, abbiano espresso la volontà al rinnovo.

**Parte seconda- determinazione dei canoni**

**Art. 3 – Canone**

Il canone di locazione degli immobili è determinato tenuto conto dei seguenti elementi:

- 1) ubicazione sul territorio;
- 2) classificazione per caratteristiche;
- 3) superficie;
- 4) durata del contratto;
- 5) dotazione del mobilio;

#### **Art. 4- Zonizzazione**

Il territorio comunale, ai sensi del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002, è suddiviso in n. 5 zone omogenee:

Zona n. 1	Litorale centrale
Zona n. 2	Litorale nord
Zona 3	Litorale sud
Zona 4	Area interna
Zona 5	San Carlo

Le citate zone sono meglio individuate nel prospetto allegato sotto il n. 1 come parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art.5- fasce di oscillazione**

Il canone di locazione è determinato per ogni singola zona e per ciascuna tipologia di alloggio, come classificata al successivo articolo, sulla base delle seguenti fasce di oscillazione comprendenti un valore mensile minimo ed un massimo espresso in Euro:

#### **FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI** ( Valori espressi in €/mq./mese)

AREA OMOGENEA 1 – Zona litoranea centrale		
<b>Tipologia sub fascia</b>	<b>Minimi</b>	<b>Massimi</b>
Tipo A superiore	5,40	8,10
Tipo B intermedia	3,70,	6,80
Tipo C inferiore	2,50	5,00

AREE OMOGENEE 2 – Zona litoranea nord 3 - Zona litoranea sud		
<b>Tipologia sub fascia</b>	<b>Minimi</b>	<b>Massimi</b>
Tipo A superiore	3,70	6,80
Tipo B intermedia	3,10	5,60
Tipo C inferiore	1,90	4,35

AREA OMOGENEA 4 – Zona interna		
Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi
Tipo A superiore	3,10	5,60
Tipo B intermedia	2,50	4,35
Tipo C inferiore	1,85	3,70

AREA OMOGENEA 5- San Carlo		
Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi
Tipo A superiore	2,50	4,35
Tipo B intermedia	2,15	3,70
Tipo C inferiore	1,55	3,10

#### Art. 6- Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale è determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi :

Descrizione dell'unità immobiliare nelle varie componenti		Mq. Lordi (1)	Coeff.	Mq. Convenzionali
1/a (2)	Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali: <i>bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili</i>	.....	1,00	.....
1/b (2)	Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali (3): <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Cantine, soffitte e simili comunicanti con i vani di cui al n. 1/a;</i></li> <li>• <i>Cantine, soffitte e simili non comunicanti con i vani di cui al n. 1/a;</i></li> </ul>	.....	0,50	.....
		.....	0,25	.....
<b>A) Totale superficie interna convenzionale dell'unità immobiliare</b>				
<b>Detrazione per incidenza forfetaria muri ( se compresi)</b>				
<b>(-.....%)(5)</b>				.....
<b>B) Totale superficie interna utile</b>				.....
<b>C) Superficie corretta in funzione dell'ampiezza (x.....)</b>				.....
<b>(6)</b>				
1/c	<b>Pertinenze</b> <i>balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva se comunicanti con i vani di cui al punto 1/a:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>fino a 25 mq.</i></li> <li>• <i>per la quota eccedente i 25 mq.</i></li> </ul> <i>se non comunicanti con i vani di cui al punto 1/a</i>	.....	0,30 0,10	..... .....

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fino a 25 mq.</li> <li>• per la quota eccedente i 25 mq.</li> </ul>	..... .....	0,15 0,05	..... .....
1/d	<b>Area scoperta di pertinenza esclusiva (3):</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fino alla superficie di cui al punto 1/a colonna 3</li> </ul>	..... .....	0,10 0,02	..... .....
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la superficie eccedente</li> </ul> <b>Parchi, giardini, corti e simili in villini e ville (4)</b>	.....		xxxxxx
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie di cui al punto 1/a ( non computabile)</li> <li>• Superficie eccedente : fino alla superficie di cui al punto 1/a</li> <li>• Ulteriore superficie eccedente</li> </ul>	..... ..... .....	0,10 0,02	..... .....
2	<b>Autorimesse, posti auto coperti e scoperti su aree private</b>	.....	0,50	.....
<b>D) Totale superficie delle pertinenze</b>				.....
<b>E) TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE CONTRATTUALE (C+D)</b>				.....

- (1) La superficie lorda dell'immobile e delle relative pertinenze è determinata sulla base dei criteri stabiliti dal DPR n. 138 del 23.03.1998 – allegato C – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- (2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, con altezza inferiore a m. 1,50, non rientra nel computo della superficie catastale;
- (3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla superficie convenzionale ( punto n. 1/a 5<sup>a</sup> colonna) ;
- (4) immobili attualmente classificati alle categorie **A/7** e **A/8**;
- (5) per il calcolo della superficie di cui alla lettera A, se espressi in mq. lordi, si applica una riduzione del **15%** per gli edifici con **struttura in muratura**, e del **10%** per quelli in **cemento armato**;
- (6) i parametri corretti in funzione dell'ampiezza dell'immobile da applicare al Totale Superficie Interna Utile (B), sono :
- a) fino a 35 mq: 1,30 ( limite massimo mq. 42,12);
- b) fra 35,1 e 46 mq.: 1,20( limite massimo mq. 50,70);
- c) fra 46,1 e 70 mq.: 1,10( limite massimo mq. 70);
- d) fra 70,1 e 120 mq.: 1,00;
- e) fra 120,1 e 140 mq.: 0,90 ( limite minimo mq. 120) ;
- f) oltre 140 mq.: 0,85 ( limite minimo mq.140).

#### Art.7- Classificazione degli immobili

Gli elementi da considerare per individuare il canone effettivo, compreso tra il valore minio e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'articolo 5, sono i seguenti:

- tipologia dell'alloggio;

7	Impianto di ascensore situato nei primi due piani al di sopra del piano terra
8	Spazi esterni ad uso esclusivo( terrazze., logge , giardini e/o cortili) con superficie complessiva non inferiore al 10% della superficie utile dell'immobile del quale sono pertinenza
9	Cantina e/o soffitta
10	Autorimessa o posto auto, anche scoperto, ad uso esclusivo
11	Impianto di condizionamento d'aria e/o impianto di riscaldamento autonomo a gas metano

<b>IMMOBILI DI TIPO "C"</b>	
Sono immobili di <b>tipo C</b> tutti quegli altri che, non risultando dotati di sufficienti caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di tipo B	

### **Art. 8 .-Maggiorazioni per particolari categorie di immobili**

Gli importi della tabella di cui all'articolo 5 sono incrementati :

- a) per unità immobiliari con superficie utile pari o inferiore a 45 mq., fino ad un massimo del 15%;
- b) per unità immobiliari arredate , secondo valutazione della quantità e qualità dell'arredo, fino ad un massimo del 15%;
- c) per unità immobiliari in possesso di APE superiore alla classe G, fino ad un massimo del 15%.

### **Art.9-Maggiorazione per la durata del contratto superiore al minimo**

Possono essere stabiliti contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'articolo 2, comma 3 della legge n.431/98. In tal caso il canone concordato è incrementato del 3%.

### **Art. 10 - Aggiornamento del canone**

Il canone di locazione, determinato sulla base degli articoli precedenti, sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT.

### **Art.11.- Manutenzione straordinaria: partecipazione agli oneri**

A partire dal quarto anno di occupazione dell'immobile da parte dell'inquilino, ove la parte locatrice sostenga una spesa di straordinaria manutenzione, potrà richiedere alla parte conduttrice, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, un aumento del canone di locazione par all'interesse legale sulle somme impiegate.

### **Art.12 - Contratto tipo**

I contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente accordo, sono stipulati utilizzando i contratti tipo di cui agli allegati:

- A) Contratti per le proprietà individuali;
- B) Contratti per le proprietà di cui ai commi 5,6 e7 dell'articolo 1 de D.M. 30.12.2002;
- C) Contratti per le proprietà individuali di natura transitoria;
- D) Contratti per le proprietà di cui ai commi5,6 e 7 dell'articolo 1 del DM 30.12.2002 di natura transitoria

Detti allegati formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Ai contratti si applicano le norme del codice civile e della legge n. 392/1978 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 13 - Commissione stragiudiziale**

Ognuna della parti contraenti può attivare una procedura di verifica della congruità e conformità del contratto all'accordo in sede locale, valendosi della Commissione Conciliativa di congruità e conformità stragiudiziale.

In 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 può adire detta commissione la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compresa l'eventuale proroga biennale, o fino a nuova variazione..

Nei casi di cui sopra la medesima verifica può essere richiesta, ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalla legge, anche dall'Amministrazione comunale.

La Commissione Conciliativa di congruità stragiudiziale è composta da un rappresentante di ogni sindacato della proprietà e degli inquilini firmatari del presente accordo. Può essere ammesso, se nominato, un rappresentante dell'Amministrazione comunale.

### **Art. 14. - Contratti transitori ordinari**

I contratti transitori hanno una durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi.

I contratti transitori sono stipulati per soddisfare le esigenze- da documentare- dei proprietari e degli inquilini nelle seguenti fattispecie:

- **ESIGENZE DEI PROPRIETARI.**

qualunque esigenza del locatore e dei suoi parenti fino al secondo grado, collegata ad eventi certi e documentati da specificare sul contratto, ed in particolare per matrimoni, pensionamenti, trasferimenti per lavoro o aggiornamento professionale;

**ESIGENZE DEGLI INQUILINI:**

1) qualunque esigenza del conduttore e dei componenti del suo nucleo familiare collegata ad eventi certi e documentabili da indicare nel contratto, quali matrimoni, pensionamenti, mobilità o trasferte per lavoro, corsi professionali o di specializzazione ;

2) rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in comune diverso da quello di residenza;

3) assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, acquisto di un alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, da attestare con documentazione da indicare sul contratto;

4) necessità di vicinanza a parenti fino al quarto grado bisognosi di assistenza e/o di cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto;

5) missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.

Le parti stipulano i contratti di locazione secondo lo specifico allegato.

Per la determinazione del canone si fa riferimento alla tabella di cui all'articolo 5.

- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenza dell'alloggio;
- presenza di spazi comuni;
- dotazioni dei servizi tecnici.

Le unità immobiliari sono classificate di TIPO A;B;C.

### CLASSIFICAZIONE QUALITATIVA DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI DI TIPO "A"	
Sono di <b>tipo A</b> gli immobili che, oltre alle caratteristiche minime stabilite per quelli di tipo B, presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti numeri 1, 2, 3 e 4 ovvero almeno quattro di quelle indicate ai numeri da 5 a 17	
1	Ultimazione dei lavori ,accertata in base alla relativa dichiarazione, negli ultimi dieci anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione
2	Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi edilizi accertabili ex articolo 31,1° comma lettere c) e d) legge n. 457/1978, negli ultimi dieci anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione
3	Rinnovamento sostanziale, accertabile anche con verbale di constatazione sottoscritto dalle parti, effettuato negli ultimi cinque anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione, con interventi di manutenzione straordinaria interessanti almeno 4 dei 14 punti di cui all'articolo 2 della L. R. T. n. 59 del 21.05.1980 fino a quando rimarrà in vigore
4	Facciata del fabbricato completamente restaurata negli ultimi tre anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione
5	Piscina e/o campo da tennis anche se condominiali
6	Ubicazione in fabbricato con meno di cinque unità abitative
7	Ubicazione in fabbricato a schiera con un massimo di due appartamenti per ogni ingresso
8	Ubicazione in complessi residenziali dotati di servizi comuni ( <i>portineria, custodia, giardinaggi, ecc.</i> )
9	Doppi servizi igienici di cui uno corredato da non meno di tre apparecchi
10	Spazi esterni ad uso esclusivo( terrazze, logge , giardini e/o cortili) con superficie non inferiore al 25% della superficie utile dell'immobile del quale sono pertinenza
11	Impianto di condizionamento d'aria e/o impianto di riscaldamento autonomo a gas metano
12	Autorimessa o posto auto scoperto ad uso esclusivo( <i>purché non determinante ai fini della tipologia B</i> )
13	Ulteriore posto auto ad uso esclusivo, anche scoperto, oltre il primo
14	Spazi ad uso parcheggio riservato
15	Particolare vicinanza al mare e/o particolare panoramicità
16	Porte blindate e/o sistema di allarme
17	Infissi esterni con doppi vetri o vetri – camera o controfinestre in almeno la metà delle aperture

IMMOBILI DI TIPO "B"	
Sono immobili di <b>tipo B</b> quelli che risultano dotati di almeno sei dei seguenti undici elementi	
1	Ubicazione in fabbricati condominiali con meno di undici unità abitative
2	Ubicazione in fabbricati a schiera con un massimo di quattro appartamenti per ogni ingresso
3	Dotazione di impianto di riscaldamento completo, efficiente ed a norma e/o consentito dalla legge
4	Servizio igienico con finestra e/o aerazione forzata, dotato di almeno quattro apparecchi sanitari
5	Impianto di acqua corrente
6	Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti

San Vincenzo ,li 3 /3/2016

SICET


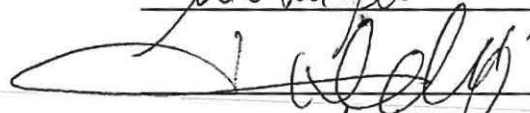
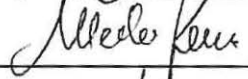
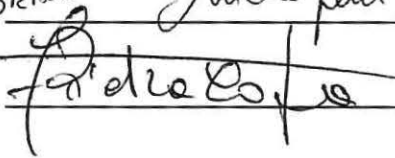
UNIAT

SUNIA

CONFEDILIZIA

ASPPI

UNIONE INQUILINI

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
Per. Braccini   
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_