

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI LECCO

del 4 ottobre 2007, in attuazione della L. 9 Dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 30 Dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

Fra le seguenti Organizzazioni di proprietari:

A.L.P.E. (Associazione Lecchese della Proprietà Edilizia), aderente alla CONFEDILIZIA, rappresentata dal Presidente Rag. Italo Pallaroni;

A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari), rappresentata dal Presidente Sig. Enzo Bergamaschi;

e per i sindacati degli inquilini:

S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari), rappresentata dal Segretario provinciale Sig. Emanuele Giacomo.

S.I.C.eT (Sindacato Inquilini Casa e Territorio), rappresentata dal Segretario Provinciale Sig. Mario Stoppini.

U.N.I.A.T (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio), rappresentata dal Segretario provinciale Sig. Orlando Carmelo

Si conviene e stipula quanto segue:

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 30/12/2002)

- 1) Ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dai territori amministrativi del Comune di Lecco.
Le parti stipuleranno questi contratti di locazione secondo il tipo di contratto **allegato A al D.M. 30/12/2002**.
- 2) Acquisite le opportune informazioni, anche con riferimento alla delimitazione delle microzone catastali, il territorio comunale viene suddiviso in "zone omogenee", specificati al punto 9) seguente, definite dall'annessa planimetria e dall'elenco particolareggiato delle vie cittadine (rispettivamente **Allegati 1 e 2**).

I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle "zone omogenee" individuate, espressi in Euro annui per mq. utile, sono stabilite nello stesso punto 9).

Il canone di locazione delle singole unità immobiliari è determinato dalle parti contraenti assistite, se richiesto, dalle rispettive Organizzazioni sindacali, all'interno delle fasce di oscillazione suddette e secondo i criteri e le modalità illustrati ai punti seguenti.

- 3) Per quanto riguarda le pertinenze dell'abitazione, i canoni di locazione, espressi in Euro a mq., saranno calcolati in percentuale rispetto al canone al mq. della parte abitativa secondo la seguente tabella:

ELEMENTI ACCESSORI	% SUL CANONE DELLA PARTE ABITATIVA	ELEMENTI ACCESSORI	% SUL CANONE DELLA PARTE ABITATIVA
Balconi e terrazze	25%	Cantina e solaio	25%
Autorimessa o posto auto coperto	50%	Spazio verde di proprietà o ad uso esclusivo	10%
Posto auto esterno	25%		

- 4) Ai fini della valutazione, i mq utili di ciascuna unità immobiliare sono computati considerando unicamente la superficie come prevista dal DPR. 138/98, calcolata con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno. Qualora la superficie effettiva dell'abitazione sia inferiore a mq. 65, la stessa potrà essere aumentata del 30% ed il computo finale non potrà superare i mq. 65. Qualora la superficie, come sopra specificata, sia superiore a 120 mq., la stessa potrà essere ridotta del 20% ed il computo finale non potrà essere inferiore a mq. 120.
- 5) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, il contratto potrà prevedere un aumento progressivo del canone pari al 2% ogni anno, calcolato sul canone dell'anno precedente, ovviamente comprensivo degli aggiornamenti Istat.
- 6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a) L. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui al punto 7) subiranno nei valori minimi e massimo un aumento del 20% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.
- 7) Il canone di locazione, come definito dalle parti contraenti in applicazione del presente accordo, è aggiornato automaticamente ogni anno in misura pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per operai e impiegati, come accertata dall'Istat assumendo quale base l'indice del secondo mese antecedente la data di decorrenza del contratto.
- 8) Per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, varrà la tabella contenuta nel D.M. 30.12.2002. Resta in ogni caso confermato quanto previsto agli artt. 9 e 10 della L. 392/1978.
- 9) Per il Comune interessato e quindi per le 3 zone omogenee vengono individuate tre fasce di oscillazione dei canoni di locazione, definite:

Prima fascia – zona CENTRO –

da un minimo di Euro 51,00 annui per metro quadrato ad un massimo di Euro 93,00 per metro quadrato;

Seconda fascia – zona INTERMEDIA –

da un minimo di Euro 36,00 annui per metro quadrato ad un massimo di Euro 77,00 per metro quadrato;

Terza fascia – zona PERIFERICA -

da un minimo di Euro 19,00 annui per metro quadrato ad un massimo di Euro 64,00 per metro quadrato;

Zona 1 – centro

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq 51,00=
Valore massimo annuale di locazione Euro/mq 93,00=

Sub fasce	Valore minimo Euro/mq	Valore massimo Euro/mq
Sub-fascia 1	51,00	62,00
Sub-fascia 2	58,00	76,00
Sub-fascia 3	77,00	93,00

Zona 2 – Intermedia

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq 36,00=
Valore massimo annuale di locazione Euro/mq 77,00=

Sub fasce	Valore minimo Euro/mq	Valore massimo Euro/mq
Sub-fascia 1	36,00	47,00
Sub-fascia 2	49,00	63,00
Sub-fascia 3	61,00	77,00

Zona 3 – Periferia

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq 19,00=
Valore massimo annuale di locazione Euro/mq 64,00=

Sub fasce	Valore minimo Euro/mq	Valore massimo Euro/mq
Sub-fascia 1	19,00	35,00
Sub-fascia 2	37,00	53,00
Sub-fascia 3	49,00	64,00

Ciascuna fascia di oscillazione, individuata per ciascuna zona urbana omogenea, è suddivisa in 3 subfasce, con un valore minimo e massimo di riferimento; ognuna di tali subfasce è caratterizzata dalla presenza di uno o più elementi oggettivi, come sotto specificato.

Le parti contraenti assistite, ove richiesto, dalle rispettive Organizzazioni sindacali, individuano la collocazione dell'immobile locando nella fascia di pertinenza, sulla base degli elementi oggettivi che caratterizzano con le modalità specificate lo stesso immobile, e concordano l'importo del canone effettivo, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, D.M. 30.12.2002.

A. ELEMENTI ESSENZIALI

- 1 bagno interno completo di almeno tre elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;*
- 2 impianto fisso di riscaldamento;*
- 3 impianti tecnologici essenziali e funzionanti compreso un impianto di distribuzione acqua calda;*
- 4 cucina o angolo di cottura;*

B. ELEMENTI DI PREGIO

- 1 cucina abitabile con almeno una finestra*
- 2 presenza di ascensore oltre il 2° piano*
- 3 cantina o soffitta*
- 4 costruzione ultimata o completamente ristrutturata da non più di 30 anni, risultante dalla data indicata nel certificato di abitabilità o, in mancanza, nella dichiarazione di fine lavori depositata in Comune;*
- 5 terrazzi o balconi;*
- 6 impianto di riscaldamento con caldaia singola o centralizzato con regolazione autonoma e produzione di acqua calda;*
- 7 posto auto o autorimessa;*
- 8 doppi servizi di cui almeno uno completo.*

C. ELEMENTI OPZIONALI

- 1 dotazione di doppi servizi bagno interni completi di tutti gli elementi*
- 2 autorimessa o posto auto coperto o esclusivo*
- 3 costruzione ultimata, o completamente ristrutturata, da non più di 20 anni, risultante dalla data indicata nel certificato di abitabilità o in mancanza nella dichiarazione di fine dei lavori depositata in Comune;*
- 4 verde condominiale o spazio per il gioco infantile*
- 5 prossimità dell'abitazione a servizi importanti (linee di trasporto pubblico, strutture scolastiche, ecc...)*
- 6 impianto di climatizzazione e/o pavimenti e pareti insonorizzati;*
- 7 porte blindate e/o serramenti con doppi vetri;*
- 8 terrazzi di più di 20 mq. o altre superfici in uso esclusivo;*
- 9 lontananza da fonti d'inquinamento;*
- 10 verde esclusivo;*

CRITERI DI ACCESSO ALLE SUB-FASCE

L'assenza anche di uno solo degli elementi essenziali comporta la collocazione dell'unità abitativa nella sub-fascia 1.

La presenza di tutti gli elementi essenziali comporta la collocazione dell'unità abitativa nella sub-fascia 2.

La presenza di almeno 8 tra gli elementi di pregio e opzionali, di cui almeno 2 opzionali, o la classificazione nelle categorie catastali A1 o A7, comportano la collocazione nella sub-fascia 3.

La collocazione tra il minimo e il massimo all'interno delle singole subfasce, avviene in relazione alle caratteristiche dell'immobile e al suo stato manutentivo.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI (art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 30/12/2002)

Sono stabiliti i seguenti criteri per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo con carattere transitorio.

L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Lecco.

Le parti stipuleranno questi contratti di locazione secondo il tipo di contratto **allegato C) al D.M. 30.12.2002**.

Ai fini dell'art. 2 D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone o gli interi territori del Comune di Lecco. Per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, varrà quanto già detto al punto 8) del presente accordo.

Nei contratti in epigrafe, se relativi ad unità immobiliari compiutamente ammobiliate, i canoni minimi e massimi di cui alla tabella del punto 9) del presente accordo potranno essere aumentati del 25%.

Per detti contratti vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1) quando il proprietario ha esigenza di adibire l'immobile entro i diciotto mesi ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti entro il terzo grado e degli affini entro il secondo grado e per gli altri seguenti motivi:
 - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - sfratto dall'abitazione principale;
 - matrimoni dei figli o dei parenti in linea retta entro il terzo grado;
 - separazione o divorzio;
 - rientro dall'estero;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

- 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;
 - attesa di autorizzazione dal Comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
 - attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per la ristrutturazione, demolizione dell'immobile o ampliamento dell'alloggio attiguo;
- 2) quando il locatore, persona giuridica, società o Ente Pubblico, o comunque con finalità pubbliche, sociali mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, o sportive, intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- 3) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore 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:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
 - assegnazione di alloggio E.R.P. oppure acquisto in Cooperativa o da privati di alloggio che renda disponibile entro i 18 mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
 - separazione o divorzio;
 - vicinanza temporanea a parenti bisognosi di assistenza;
 - l'aver una seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa dello stesso Comune.
- 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 su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

L'esigenza transitoria del conduttore o del locatore deve essere, da entrambi le parti, dichiarata nel contratto ed il conduttore dovrà anche documentarla in allegato.

Il verificarsi della stessa deve essere confermato dal locatore, per mezzo di lettera raccomandata, almeno 30 giorni prima della scadenza del termine stabilito.

La durata dei contratti di natura transitoria non potrà essere inferiore a 1 mese e superiore a 18 mesi.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 30/12/2002)

Sono stabiliti i seguenti criteri per la stipula dei contratti di locazione finalizzati a soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari fuori sede.

L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Lecco sede di corso universitario distaccato/corsi universitari distaccati nonché dei Comuni limitrofi. In questo ultimo ambito i canoni base, minimi e massimi, saranno quelli stabiliti per l'accordo del territorio della Provincia di Lecco. Per quanto

attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, varrà quanto già detto al punto 8) del presente accordo.

Le parti stipuleranno questi contratti di locazione secondo il tipo di contratto, **allegato E al D.M. 30.12.2002.**

Questo tipo di contratto è utilizzabile dai soli studenti universitari iscritti a corsi universitari tenuti nel Comune di Lecco e residenti in altro Comune.

Il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente, da gruppi di studenti o dagli Enti per il diritto alla studio.

Il canone di locazione è determinato dalle parti private entro le fasce di oscillazione e con le modalità seguenti:

- i valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle "zone omogenee" individuate, espressi in Euro annui per mq utile, sono stabilite nello stesso punto 9) della presente intesa sui contratti agevolati.

- il canone di locazione delle singole unità immobiliari è determinato dalle parti contraenti, assistite se richiesto dalle rispettive Organizzazioni Sindacali, all'interno delle fasce di oscillazione suddette e secondo i criteri e le modalità illustrate al punto 9) di cui sopra.

- il canone di locazione, come definito dalle parti contraenti in applicazione del presente accordo, è aggiornato automaticamente ogni anno in misura pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per operai e impiegati, come accertata dall'ISTAT assumendo quale base l'indice del secondo mese antecedente la data di decorrenza del contratto.

Nei contratti in epigrafe, se relativi ad unità immobiliari compiutamente ammobiliate, i canoni minimi e massimi di cui alla tabella del punto 9) del presente accordo potranno essere aumentati del 25%.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della 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 20 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

IN CONCLUSIONE

9) Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni qui di seguito elencate del contratto, ivi compresa la determinazione canone.

10) Il presente accordo ha durata di 3 anni, a partire dalla data di deposito presso il Comune di Lecco ed avrà vigore sino alla stipula di un nuovo accordo.

Le parti convengono che esso sarà oggetto di revisione, aggiornamento o integrazione anche prima della sua scadenza in caso di variazione annua (per tale intendendosi la variazione verificatasi per ogni annualità di vigenza del presente accordo) dell'indice ISTAT del costo della vita per famiglie di operai e impiegati, superiore al 4%, nonché in caso di rilevanti variazioni nel mercato locale e in qualsivoglia altro caso le parti stipulanti lo reputino necessario.

11) Le organizzazioni firmatarie provvedono al deposito presso il Comune di Lecco della copia originale del presente Accordo con tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante. Questo

anche a garanzia per l'applicazione delle agevolazioni per l'I.C.I., nel rispetto della norma che verrà stabilita dal Comune di Lecco.

Letto, confermato e sottoscritto in data 4 Ottobre 2007 dalle Organizzazioni stipulanti:

Fra le seguenti Organizzazioni di proprietari:

A.L.P.E. (Associazione Lecchese della Proprietà Edilizia), aderente alla CONFEDILIZIA, rappresentata dal Presidente Rag. Italo Pallaroni;

A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari), rappresentata dal Presidente Sig. Enzo Bergamaschi;

e per i sindacati degli inquilini:

S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari), rappresentata dal Segretario provinciale Sig. Emanuele Giacomo.

S.I.C.eT (Sindacato Inquilini Casa e Territorio), rappresentata dal Segretario Provinciale Sig. Mario Stoppini.

U.N.I.A.T (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio), rappresentata dal Segretario provinciale Sig. Orlando Carmelo