ACCORDO TERRITORIALE

PER IL COMUNE DI SAMARATE

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431 e del Decreto 30/12/2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

COMUNE DI SAMARATE
Prot 00013045 del 25-06-2018
ARRIVO
Tit 4 Cat 7 Fas = . -
Data Ricevimento: 2018-06-25

Le Organizzazioni della Proprietà Edilizia

A.P.E. / CONFEDILIZIA - U.P.P.I.

Rappresentate da:

- Avv. Vincenzo Brianza, Presidente della A.P.E.- CONFEDILIZIA, Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Varese
- Avv. Luciano Di Pardo, Presidente dell'U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

S.U.N.I.A - S.I.C. e T.

Rappresentate da :

- Arch. Pierluigi Albetti, Segretario Generale Provinciale del S.U.N.I.A.
- Geom. Ezio Mostoni, Segretario Generale del S.I.C.eT. dei Laghi

convengono e stipulano quanto segue:

TERMINI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO LOCALE

Il presente Accordo 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, come stabilito dall'art.4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n.431.
Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del Decreto sostitutivo previsto dall'art.4, comma 3, della citata legge, continuerà ad applicarsi il presente Accordo.
Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art.2 della citata Legge.

1 – CONTRATTI AGEVOLATI

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

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Samarate, considerato un'unica area omogenea (allegato 1).

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione sono definite nell'Allegato 2.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a 3 anni per il primo periodo, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 2 subiranno i seguenti aumenti a valere per l'intera durata contrattuale:

+ *5% per i contratti di durata di 4 anni*
+ *8% per i contratti di durata di 5 anni*
+ *10% per i contratti di durata di 6 anni e oltre*

L'aumento sarà determinato con riferimento ai canoni così come risultanti dai calcoli eseguiti sulla base dei parametri di seguito indicati.

La superficie complessiva dell'immobile locato sarà calcolata sulla base dei seguenti coefficienti:

a)	*90% della superficie lorda dell'appartamento, compresi i muri perimetrali e quelli interni dell'unità immobiliare*
b)	*70% della superficie lorda delle autorimesse singole, compresi i muri perimetrali*
c)	*60% della superficie netta di posti auto in autorimesse comuni*
d)	*25% della superficie lorda delle cantine, dei solai, dei balconi o terrazzi e dei posti auto scoperti in uso esclusivo*
e)	*10% della superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva*

Nel calcolo della superficie dell'appartamento – quindi con esclusivo riferimento al precedente paragrafo a) - si applicherà una maggiorazione del 15% per le unità abitative inferiori a 60 mq. Viene comunque fissato il limite massimo invalicabile di mq. 60 qualora, per effetto di tale maggiorazione, la superficie dell'appartamento risultasse in concreto superiore.

Nel calcolo della superficie complessiva un errore del ± 5% non potrà costituire motivo di contenzioso o di rideterminazione del canone.

Il canone annuo di locazione di ogni unità immobiliare, con pertinenze ed accessori, viene determinato sulla base dei parametri "Euro/mq" di cui all'Allegato 2.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT, tranne nel caso in cui il locatore si avvalga dell'opzione della "Cedolare Secca" che preveda l'inapplicabilità dell'aumento.

Per gli alloggi compiutamente arredati il canone di locazione come sopra complessivamente determinato potrà aumentare fino ad un massimo del 15%.

2 – CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA
(art. 5, comma 1, L.431/98, e art. 2 D.M. 30/12/2002)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Samarate.
I contratti di locazione concordati ai sensi dell'art. 5, comma 1 L. 431/98 (usi transitori) saranno stipulati con canone liberamente pattuito sulla base del modello allegato al D.M. 5.3.1999.
Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie di esigenze transitorie del locatore e del conduttore.

ESIGENZE DEL LOCATORE

- quando intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti entro il terzo grado e degli affini entro il secondo grado - motivazione da indicare espressamente in contratto -
- 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 - motivazione da indicare espressamente in contratto -
- nel caso di qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata - motivazione da indicare espressamente in contratto - (separazione, divorzio, matrimonio dei figli, rientro dall'estero, ecc.)

ESIGENZE DEL CONDUTTORE

Le esigenze di seguito elencate sono da comprovarsi con apposita e idonea documentazione da allegare al contratto:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza
- assegnazione o acquisto di alloggio, che si renda disponibile alla scadenza contrattuale, dimostrati con preliminare regolarmente registrato
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza
- altra esigenza specifica del conduttore documentata e/o collegata ad un evento certo a data prefissata

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo 2 è sufficiente la sussistenza di una delle sopra indicate esigenze, in capo anche ad una soltanto delle parti contraenti.

3 – CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3 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 Samarate.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per questo tipo di contratti sono definite per l'unica zona omogenea del Comune di Samarate individuata nell'Allegato 1 e all'interno dei valori stabiliti per i contratti agevolati di cui all'Allegato 2.

La superficie dell'unità immobiliare sarà calcolata secondo le modalità previste per i contratti agevolati.

Per gli alloggi compiutamente arredati il canone di locazione come sopra complessivamente determinato potrà aumentare fino ad un massimo del 15%.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT, tranne nel caso in cui il locatore si avvalga dell'opzione della "Cedolare Secca" che preveda l'inapplicabilità dell'aumento.

4 – TIPI DI CONTRATTO

(art. 4-bis L. 431/98)

I contratti di locazione di cui al presente Accordo Territoriale devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i modelli di contratto allegati al D.M. 30/12/2002, rispettivamente sotto le lettere A, C ed E.

5 – LA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

(art. 6 D.M. 30/12/2002)

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente Accordo Territoriale, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo medesimo, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci la Commissione di Conciliazione stragiudiziale di cui al D.M. 31/12/2002, art. 6.

Il presente accordo sarà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Samarate.

Letto, confermato e sottoscritto

LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

A.P.E. – Confedilizia _____

U.P.P.I. _____

LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEGLI INQUILINI

S.U.N.I.A. _____

S.I.C. e T. _____

Samarate, 5 settembre 2016

ALLEGATO "1"

Ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.M. 30 dicembre 2002,
le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini firmatarie, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie,

concordano che

il territorio del Comune di Samarate viene suddiviso in un'unica area omogenea :

ALLEGATO "2"

Le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

stabiliscono

i valori di riferimento tabellare per le zone individuate, da moltiplicarsi per la superficie complessiva, ricavata in base alle modalità indicate al punto 1 - Contratti Agevolati -.

A) UNITA' IMMOBILIARI DI SUPERFICIE INFERIORE O PARI A MQ 80,00

(incluse le pertinenze e gli accessori)

	Zona unica omogenea
Euro/ mq per anno	Min 34,00 max 68,00

B) UNITÀ IMMOBILIARI DI SUPERFICIE SUPERIORE A MQ 80,00

(incluse le pertinenze e gli accessori)

	Zona unica omogenea
Euro/mq per anno	Min 32,00 max 65,00

C) CARATTERISTICHE STRUTTURALI E COMPONENTI OGGETTIVE

I valori in Euro/mq, come sopra determinati per le U.I. nei casi A) o B), sono da assoggettare ad applicazione dei sottoindicati coefficienti correttivi da individuare in relazione al caso specifico

CARATTERISTICHE INTRINSECHE E COMPONENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI in base a cui applicare i coefficienti di maggiorazione o riduzione	***COEFFICIENTI***
U.I. con Certificazione Energetica in Classi "A - B - C"	**+ 10%**
U.I. con Certificazione Energetica in Classi "D - E - F"	**+ 5%**
U.I. prive di servizi igienici a norma e/o prive di efficiente impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma o centralizzata	**- 10%**
U.I. situate oltre il 2° piano fuori terra in stabili privi di ascensore	**- 5%**
U.I. con Certificazione Energetica in Classe "G"	**- 5%**
U.I. con serramenti esterni vetusti, privi di guarnizioni a tenuta e di scadente tenuta termica e/o privi di vetri isolanti con termo-camera	**- 5%**

N.B. / nel caso della compresenza di più caratteristiche di segno meno, che danno luogo a delle riduzioni di valore, non potranno in ogni caso essere computati più di 2 coefficienti.