

CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DEFINITI IN SEDE LOCALE

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANREMO
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

tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

Ape Confedilizia

Uppi

Appc

e le organizzazioni dei conduttori:

Sicet-Cisl

Sunia-Cgil

Uniat-Uil

Federcasa

PREMESSO

- 1) che le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori sopra citate sono addivenute alla definizione dell'accordo di cui al comma 3 dell'art. 2 L. 431/98 e del D.M. 30.12.2002;
- 2) che ai sensi dell'art. 13 comma 4 L. 431/98 per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie degli accordi in sede locale;
- 3) che l'art. 1 del D.M. 30.12.2002 prevede che gli accordi territoriali individuino insieme di aree omogenee e stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti, canone che deve collocarsi tra il valore minimo e il valore massimo della fascia di oscillazione.

SI CONVIENE

Art. 1

Zonizzazione e fasce di oscillazione del canone

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e al D.M. 30.12.2002 stabiliscono una fascia di oscillazione del canone di locazione entro la quale i canoni si intendono agevolati.

Il territorio del Comune di San Remo, viene suddiviso in 2 aree omogenee ove non sono evidenziate altresì zone di particolare pregio e/o di particolare degrado, con una fascia di oscillazione del canone per ogni zona:

Zona 1: tutto il territorio comunale

Zona 2: Centro storico di Bussana Poggio Pigna e Coldirodi; tutte le frazioni.

e un valore di:

Euro 6,80 mq/mese per la zona 1

Euro 5,80 mq/mese per la zona 2

Art. 2

Norme caratterizzanti i Contratti convenzionati

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più e in meno. Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di San Remo e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che, se la superficie convenzionale ottenuta risulti essere inferiore o pari a 60 mq, tale superficie verrà maggiorata della percentuale del 20%.

Moltiplicando la superficie convenzionale per il valore della zona di appartenenza, modificato con la somma algebrica dei parametri stabiliti nell'allegato A, si ottiene un canone massimo entro il quale un contratto si intenderà agevolato. Viene consentito un errore di conteggio fino al 3% del canone massimo entro il quale il contratto sarà comunque agevolato.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti assistite, a loro richiesta, dalle Organizzazioni Sindacali all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (canone massimo – 60%).

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, il canone subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3 per cento per ogni anno in più del minimo, con decorrenza immediata.

Per gli alloggi completamente arredati il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà un aumento del 10%. Tale aumento sarà cumulabile con quella della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, le parti useranno i parametri di cui all'allegato a) avvalendosi della scheda di cui all'allegato C).

Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato A del D.M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

Art. 3

Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti tipo per gli usi transitori

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 431/98, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

Ai fini dell'art. 2 , c.2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinata dalle parti assistite, a loro richiesta, dalle Organizzazioni Sindacali all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (canone massimo – 60%). Per gli alloggi completamente arredati il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà un aumento del 10%.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 13 legge 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più e in meno. Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di San Remo e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che, se la superficie convenzionale ottenuta risulti essere inferiore o pari a 60 mq, tale superficie verrà maggiorata della percentuale del 20%.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e/o conduttori.

FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE

1. Intenzione del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata da indicare espressamente nel contratto, di adibire l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, del convivente more uxoria, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
2. Intenzione del locatore di adibire l'immobile ad una attività artigianale o professionale propria, del coniuge, del convivente more uxoria, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, attività da insediare in data certa da indicarsi espressamente nel contratto.
3. Sussistenza di una delle ipotesi previste dalle lettere d) ed e) del comma 1 art. 3 L. 431/98 risultante da progetto già presentato all'autorità competente al momento della stipula del contratto o da titolo ai sensi del Dpr n° 445 del 28/12/2000 e s.m.i..
4. Intenzione del locatore di alienare l'immobile risultante da contratto preliminare o da altro documento regolarmente registrato.
5. Motivi gravi di salute del locatore per cui l'immobile deve essere saltuariamente utilizzato dallo stesso e da suoi familiari anagraficamente conviventi.

FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE

1. Esigenza di studio diverse da quelle espressamente previste dall'art. 5 c. 2 e 3 legge 431/98 con iscrizione a scuole pubbliche o private riconosciute, o corsi di formazione.
2. Contratto di lavoro, o equipollente, a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza o iscrizione a corsi di formazione o avviamento professionale.
3. Necessità di cure e assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso.
4. Assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e acquisto di abitazione con esigenza prevista entro 18 mesi.
5. Separazione o divorzio.
6. Acquisto di un'abitazione, anche con contratto preliminare, che si renda disponibile entro diciotto mesi.
7. Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.
8. Campagna elettorale.

Per la stipula ei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suinicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria ricadenti nel Comune di San Remo sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati agli artt. 1 e ss, con possibilità di effettuare una maggiorazione del canone fino al 20%.

Al fine di garantire la conformità del canone di locazione all'accordo stesso, le parti useranno i parametri di cui all'allegato a) avvalendosi della scheda di cui all'allegato C).

Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato C del D.M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

Art. 4

Criteria generali per la determinazione dei canoni e per i contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di San Remo.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti assistite, a loro richiesta, dalle Organizzazioni Sindacali all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (canone massimo = 60%).

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 13 legge 392/78, con una tolleranza del cinque per cento in più e in meno. Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di San Remo e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che, se la superficie convenzionale ottenuta risulti essere inferiore a pari a 60 mq, tale superficie verrà maggiorata della percentuale del 20%.

Per gli alloggi completamente arredati il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 30 per cento a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredati, il canone subirà un aumento del 10%.

Al fine di garantire le conformità del canone di locazione all'accordo stesso, le parti useranno i parametri di cui all'allegato a) avvalendosi della scheda di cui all'allegato C).

Il tipo di contratto da utilizzarsi è quello di cui all'allegato E del D.M. 30 dicembre 2002 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo.

Art. 5

Immobili storici

Per gli immobili catalogati ai sensi di legge quali immobili storici e per quelli catastalmente individuati nelle categorie A1, A8, A9 si stabilisce che il canone potrà essere aumentato del 15%. Tale aumento sarà cumulabile con quelle delle altre fattispecie fin qui citate.

Art. 6

Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento all'accordo locale registrato presso l'ufficio delle Entrate di Imperia il 30 dicembre 2000 al n° 12071.

Art. 7

Commissione paritetica di conciliazione

Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione di ogni articolo del contratto stipulato in base al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente accordo stesso, anche a riguardo del canone, ogni parte potrà richiedere l'intervento di una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, da due componenti (scelti fra appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo) sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo, (che svolgerà funzioni di presidente) sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

Il regolamento della Commissione è allegato al presente accordo (Allegato B).

Art. 8

Durata triennale dei valori di fascia

Relativamente alla zonizzazione ed alla determinazione dei canoni delle fasce di oscillazione meglio specificate all'Art. 1 del presente accordo, tutte le OO.SS. firmatarie si obbligano alla revisione ed aggiornamento triennale a far data dal deposito presso la segreteria comunale.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di San Remo a cura di un rappresentante delle Organizzazioni firmatarie da esse appositamente delegato.

Letto, firmato, sottoscritto 17 Dic. 2003 da:

Sicet
firmato

Appc
firmato

Sunia
firmato

Uppi
firmato

U.N.I.A.T.
firmato

Uniat
firmato

Piazza Cassini, 16 – 18038 Sanremo
Piazza Doria, 3 – 18100 Imperia
Cell. 347-8434049

Confedilizia
firmato

Federcasa
firmato

	<u>diminuzione</u>	<u>maggiorazione</u>
<u>Dotazioni infrastrutturali</u>		
mancanza trasporti pubblici nel raggio di m. 500	2,00%	
mancanza servizi scolastici, sanitari e commerciali nel raggio di 1 km.	2,00%	
<u>Stato manutentivo dell'intero stabile</u>		
Ottimo		2,00%
Normale	0,00%	
Scadente	2,00%	
<u>Stato manutenivo dell'alloggio</u>		
Ottimo		5,00%
Normale	0,00%	
Mediocre	2,00%	
Scadente	10,00%	
<u>Pertinenze dell'alloggio</u>		
Cantina, soffitta, sottotetto		1,00%
Giardino esclusivo		2,00%
Posto auto scoperto		4,00%
Posto auto coperto		6,00%
Posto auto interno all'edificio		8,00%
Garage, box		15,00%
<u>Spazi comuni</u>		
Aree verdi		1,00%
Portineria		3,00%
<u>Servizi tecnici</u>		
Mancanza ascensore oltre il 2° piano	2,00%	
Riscaldamento autonomo con caldaia e/o termosifoni in ogni vano		2,00%
Mancanza assoluta di riscaldamento	8,00%	
Condizionamento d'aria		8,00%
<u>Piano</u>		
Sottostrada	3,00%	
Terreno	2,00%	
Attico		5,00%
<u>Caratteristiche alloggiative</u>		
Vicinanza alla costa con vista mare		5,00%
Porta Blindata		3,00%
Sistema di Allarme		3,00%
Infissi con vetra camera		3,00%
Doppi servizi		3,00%
<u>Anno di costruzione o integrale ristrutturazione</u>		
da 0 a 10 anni		2,00%
da 10 a 30 anni	0,00%	
più di 30 anni	2,00%	

1) In relazione allo stato manutentivo dell'immobile per la determinazione dello stato di manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianto elettrico; 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari; 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

1) accessi, scale e ascensore; 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera ottimo qualora siano in ottimo stato tutti gli elementi sopraccitati.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati e se essi sono comuni a più unità immobiliari.

REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE PARITETICA PER LE COMPOSIZIONI AMICHEVOLI ISTITUITA PER LA PROVINCIA DI SAN REMO

Art. 1

Le Associazioni firmatarie dell'accordo provinciale di San Remo costituiscono la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica per la amichevole composizione delle controversie insorgenti fra locatore e conduttore per l'interpretazione, esecuzione dei contratti di locazione e per la determinazione del canone da corrispondere, conclusi ai sensi degli artt 2, comma 3 e 5, comma 1, della L. 09/12/98 n. 431. E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

Art. 2

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente – sulla base della scelta operata da due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Art. 3

Gli esperti devono impegnarsi formalmente a presenziare alle riunioni a cui sono assegnati e ad osservare i principi della massima obiettività, correttezza e del segreto d'ufficio.

Art. 4

Per accedere alla Commissione i ricorrenti devono proporre il quesito o all'Associazione della proprietà o al sindacato degli inquilini di San Remo, previa sottoscrizione della accettazione del regolamento della Commissione. L'Associazione ricevente il ricorso lo farà pervenire subito al Presidente o al sindacato di controparte che provvederà a convocare la commissione. Gli esperti componenti la commissione verranno indicati dai legali rappresentanti delle OO.SS. firmatari del presente accordo qualora i ricorrenti non li abbiano nominati.

Art. 5

I componenti della Commissione si riuniscono per studiare il caso entro quindici giorni dalla ricezione dell'incarico. Devono convocare le parti per la discussione ed il tentativo di conciliazione per una riunione entro trenta giorni dalla ricezione dell'incarico.

Art. 6

I ricorrenti devono o partecipare o delegare un loro rappresentante alla riunione della Commissione per illustrare le proprie posizioni e le proprie richieste. La mancata presenza di una o più ricorrenti alla riunione, impone la riconvocazione in altra data.

Art. 7

La Commissione può rinviare la riunione per una sola volta per un massimo di trenta giorni, e per l'assenza giustificata di un Membro della Commissione e per la necessità di ulteriore istruttoria. La Commissione dovrà emettere la decisione nel termine massimo di giorni sessanta di cui all'art. 6 D.M. 30/12/02.

Art. 8

I membri della Commissione agiscono in via equitativa, senza formalità di procedura, in qualità di amichevoli compositori. Essi si adopereranno per un accordo consensuale che le parti si impegnano ad eseguire puntualmente, in quanto espressione della loro volontà.

Art. 9

In caso di conciliazione, la Commissione redige il verbale di conciliazione che, datato e sottoscritto dalle parti e dai membri della Commissione, verrà depositato in copie eguali presso ognuna delle Associazioni, a disposizione di ognuna delle parti nella eventualità che l'altra non si attenga a quanto sottoscritto nel verbale di conciliazione.

Art. 10

Le parti, con la sottoscrizione del verbale di conciliazione, sollevano da ogni responsabilità civile e penale i membri della Commissione, il suo Presidente e le Associazioni, approvando in toto quanto scritto sul verbale di conciliazione.

Scheda di calcolo contratto agevolato ai sensi dell'art. 2 c. III Legge 431/98

Locatore
Conduttore

Città
Zona

Via
Canone mq

Calcolo superficie convenzionale a norma art. 13 legge 392/78							
Superficie Interna	Balconi terrazzi, ecc.	Autorimessa	Posto auto in comune	Cantina soffitta ecc.	Giardino esclusivo	Giardino condominiale	Supeficie convenzionale
maggiorazione se superficie inferiore a 60 mq.							0

Dotazioni infrastrutturali	Mancanza trasporti pubblici nel raggio di 500 metri			
	Mancanza servizi scolastici, sanitari e commerciali nel raggio di 1 km			
Stato manutentivo stabile Stato manutentivo alloggio	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> normale	<input type="checkbox"/> scadente	
	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> normale	<input type="checkbox"/> scadente	<input type="checkbox"/> mediocre
Pertinenze dell'alloggio	Cantina, soffitta, sottotetto, ecc.			
	Giardino esclusivo			
	Posto auto scoperto			
	Posto auto coperto			
	Posto auto interno all'edificio			
	Garage, box			
Spazi comuni	Aree verdi			
	Portineria			
Servizi tecnici	Mancanza ascensore oltre il 2° piano			
	Riscaldamento autonomo con caldaia e/o termosifoni in ogni vano			
	Mancanza riscaldamento			
	Condizionamento d'aria			
Piano				
Caratteristiche alloggiative	Vicinanza alla costa con vista mare			
	Porta blindata			
	Sistema di allarme			
	Infissi con vetro camera			
	Doppi servizi			
Vetustà				

Totale parametri 0%

Canone ottenuto €

Maggiorazioni completamente arredato parzialmente arredato

Canone minimo €	Canone massimo €
-----------------	------------------

Le parti dichiarano la veridicità di quanto riportato nella seguente scheda, manlevando da ogni responsabilità in merito le OO.SS. firmatarie

Il Conduttore

Il locatore