

COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE

11 OTT. 2010

ARRIVO

dir. di Chieti  
Copia  
Tecnici On  
12/10/2010

COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE

11 OTT. 2010

PROT. n. 062/10

## ACCORDO TERRITORIALE DI FRANCAVILLA AL MARE

ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA E  
DEI CONDUTTORI PER LA STIPULA NEL COMUNE DI FRANCAVILLA  
AL MARE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE EX ART. 2 COMMI 3,4,5;  
ART. 4 E ART. 5 LEGGE 431/1998

Depositato al Comune di Francavilla Al Mare il \_\_\_\_\_ al prot. n. \_\_\_\_\_

CONFEDILIZIA (Assoc. Prov. Proprietà Edilizia) - 66100 Chieti C.so Marrucino n.182  
e V.le Abruzzo n.13  
Tel. 0871.321000 - 0871.563753 -  
e-mail: confedilizia.chieti@alice.it  
Gianni Mennilli - mob. 320.0812438

U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) - 66100 Chieti in Via Cauta n.18.  
Tel. 0871.41423 - e-mail: giuseppecucciarelli@tin.it  
Giuseppe Bucciarelli - mob. 333.3910607

S.UN.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari)  
66100 Chieti, via P.B. Valera 4  
Tel. 0871.33901 - e-mail: sunia.federazionechieti@yahoo.it  
Maria Rosa Nobile - mob. 329.5418018

SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) - 66100 Chieti Via C. De Lollis n.10,  
Tel. 0871.330073 - chieticis1@virgilio.it  
Beniamino Primavera - mob. 393.5591010

Unione Inquilini d'Abruzzo - 66100 Chieti Via Luca da Penne  
Tel. 0871.552837 - e-mail: pietro.ass38@gmail.com  
Pietro Assetta - mob. 327.2357665 - 333.3065371

FEDER.CASA - CONFSAL (Sindacato Nazionale Inquilini)  
66100 Chieti - Via Mons. R. Cocchia n. 24.  
Tel. 0871.346944 - fax 0871.322539  
e-mail: federcasa.chieti@libero.it  
Smeraldo Ricciuti - mob. 348.2342289 - 333.2268131

### PREMESSA

Poiché l'Accordo Territoriale vigente nel Comune di Francavilla Al Mare fu stipulato e depositato nell'anno 2000, le parti ritengono necessario procedere alla stipula di un nuovo Accordo ed individuare le condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della l. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge.

Si propongono, in particolare, i seguenti obiettivi:

Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, tramite l'utilizzo dei fondi di cui all'art. 41 della L. 431/98;

Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi accordi;

Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso ed irregolare;

- Calmierare i prezzi di locazione;
- Agevolare le modalità di locazione attraverso il ricorso a contratti-tipo, specifici in relazione ai contesti individuati dalla L. 431/98;
- Favorire l'accesso alla locazione da parte di cittadini stranieri, siano essi studenti, lavoratori o nuclei familiari;

Riduzione del contenzioso attraverso lo strumento della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale.

- necessità di addivenire ad una diminuzione dei prezzi di affitto per alcune fasce;
- impegno dell'Amministrazione Comunale a riconoscere uno sgravio ICI regolarmente deliberato;
- richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale di un controllo sui contratti da parte delle Organizzazioni Sindacali, al fine di garantire lo sgravio ICI solo ai contratti asseverati dalle stesse;
- richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale della necessità di depositare, da parte degli utenti, copia del contratto registrato e asseverato all'Ufficio Protocollo, con destinazione Ufficio ICI, al fine di consentire un immediato incrocio dei dati.

## ACCORDO

### Parte prima - NORME GENERALI

#### Art. 1 - Oggetto

Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3 e art. 5, legge 431 del 9 Dicembre 1998 e dall'art. 1; art. 2 e art. 3 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30/12/2002, pubblicato sulla G.U. n° 85 del 11 Aprile 2003.

#### Art. 2 - Durata

Il presente accordo avrà validità di 24 mesi dalla data di deposito, con possibilità di proroga per altri 24 mesi per una volta sola, salvo che almeno due delle organizzazioni sindacali firmatarie non facciano richiesta di modifica due mesi prima della prima scadenza.  
Alla seconda scadenza sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche o integrazioni.

## Parte seconda - DETERMINAZIONE DEI CANONI

### Art. 3 - Canone

Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio;
- classificazione per caratteristiche;
- superficie;
- dotazione di mobilio;
- durata del contratto

In occasione della firma del precedente accordo, sono state individuate, all'interno del Territorio del Comune di Francavilla Al Mare, 4 aree omogenee accomunate per caratteristiche e morfologia del territorio, così come definiti dall'art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30/12/2002.

### Art. 4 - Zonizzazione

Per il presente Accordo si è utilizzata la zonizzazione fornita dal Comune nel 2000 per i precedenti Patti Territoriali (Tav. n. 1) integrandola con l'attuale realtà urbana.

### Art. 5 - Fasce di oscillazione

Il canone di locazione è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore annuo in euro al mq.

#### TABELLA A

I valori riportati nella tabella A si applicano ai contratti concordati della durata di anni 3+2

| NUMERO<br>ZONA | ZONE<br>COMUNALI   | FOGLI<br>CATASTALI   | FASCIA<br>MINIMA | FASCIA<br>INTERMEDIA | FASCIA<br>MASSIMA |
|----------------|--|----------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| 1              | V.le Alcione;<br>V.le Nettuno;<br>V.le Tosti; via<br>Adriatica                   | 1-2-3-9-11-15-<br>21 | € 35,00          | € 45,00              | € 65,00           |
| 2              | Centro<br>Storico  | 24                   | € 32,00          | € 42,00              | € 52,00           |
| 3              | C.da.Cetti; C.da.<br>San Giovanni;<br>Caprini; Valle<br>Anzuca; via<br>Paolucci; | 5-8-10-14-22         | € 30,00          | € 40,00              | € 50,00           |

|   |   |                                |         |         |         |
|---|---|--------------------------------|---------|---------|---------|
|   | Quercetti;<br>Quercianotar=<br>rocco  |                                |         |         |         |
| 4 | G.da<br>Fontechiario;<br>C.da<br>Castelvecchio;<br>C.da Piattelli;<br><br>C.da Piane;<br>Canile; Santa<br>Cecilia | 4-6-7-12-13-<br>17-18-19-20-23 | € 26,00 | € 36,00 | € 46,00 |

I valori riportati nella Tabella B si applicano solo ai contratti concordati transitori ordinari con durata da 1° a 18 mesi

TABELLA B

| NUMERO<br>ZONA | ZONE<br>COMUNALI  | FOGLI<br>CATASTALI             | FASCIA<br>MINIMA | FASCIA<br>INTERMEDIA | FASCIA<br>MASSIMA |
|----------------|---|--------------------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| 1              | V.le Alcione;<br>V.le Nettuno;<br>V.le Tosti; via<br>Adriatica  | 1-2-3-9-11-15-<br>21           | € 50,00          | € 60,00              | € 80,00           |
| 2              | Centro<br><br>Storico   | 24                             | € 40,00          | € 50,00              | € 70,00           |
| 3              | C.da Cetti; C.da<br>San Giovanni;<br>Caprini; Valle<br>Anzuca; via<br>Paolucci;<br>Quercetti;<br>Quercianotar=<br>rocco | 5-8-10-14-22                   | € 35,00          | € 45,00              | € 65,00           |
| 4              | C.da<br>Fontechiario;<br>C.da<br>Castelvecchio;<br>C.da Piattelli;<br><br>C.da Piane;                                   | 4-6-7-12-13-<br>17-18-19-20-23 | € 30,00          | € 40,00              | € 60,00           |

|  |                       |  |  |  |  |
|--|-----------------------|--|--|--|--|
|  | Canile; Santa Cecilia |  |  |  |  |
|--|-----------------------|--|--|--|--|

La differenziazione tra le microzone è stata effettuata in base ad una ponderata analisi dei prezzi di mercato delle locazioni. Per una maggiore articolazione delle zone e per una più congrua valutazione dei prezzi di mercato, si è preferito procedere alla individuazione di differenti tipologie di alloggi (fascia minima, intermedia e massima), le cui caratteristiche sono state meglio evidenziate nei successivi articoli normativi, definendo dei valori di soglia espressi in €/mq anno e riportati nella sovrastante Tabella A.

Per gli immobili ubicati in zone non censite il criterio da adottare al fine di individuare la zona sarà quello di scegliere la microzona più vicina in linea d'area a quella ove è ubicato l'immobile da locare.

#### Art. 6 - Superficie convenzionale

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

- L'intera superficie utile, nel senso di calpestabile, dell'unità immobiliare;
- Lo 0,50% della superficie di autorimesse singole;
- Lo 0,30% della superficie dei balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- Lo 0,15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- Lo 0,10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

6.2) Le parti private contrattuali, per una trasparenza amministrativa e al fine di prevenire l'insorgere di eventuali contenziosi, dovranno inserire nel contratto i dati relativi all'immobile: indicazione dei metri quadri, della microzona di appartenenza, numero e tipo delle dotazioni dell'immobile da riportare una per una e sua collocazione nella relativa fascia.

#### Art. 7 - Classificazione e dotazioni degli immobili

Gli elementi da considerare, per individuare il canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5 Tabella A, sono i seguenti: (come da Tabella C)

TABELLA (C)

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Allaccio utenze alla rete urbana ed impianti tecnologici funzionanti (luce, gas, acqua, fogna);*<br>* (la mancanza di uno solo di tali elementi rende non computabile il punto n.1) |  |
| 2 | Autorimessa singola e/o posto auto coperto  |  |
| 3 | Cantina e/o sottotetto  |  |
| 4 | Terrazza e/o balcone  |  |
| 5 | Appartamento sito in immobile con meno di 9 unità   |  |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 6  | Immobile ubicato a non più di 300 mt da fermata di mezzo pubblico  |  |
| 7  | Impianto di riscaldamento autonomo   |  |
| 8  | Posto auto scoperto  |  |
| 9  | Condizionamento d'aria con impianto fisso nei vani principali  |  |
| 10 | Doppi servizi (uno con quattro elementi, l'altro con tre elementi)   |  |
| 11 | Porta blindata e/o sistemi di sicurezza  |  |
| 12 | Doppi vetri e/o doppi infissi  |  |
| 13 | Cancello automatico e/o impianto di videocitofono  |  |
| 14 | Ascensore  |  |
| 15 | Ubicazione a piano attico  |  |
| 16 | Immobile ultimato da non più di 15 anni, accertato dalla data di ultimazione dei lavori, e/o ristrutturato entro lo stesso periodo               |  |
| 17 | Immobile di categoria catastale minimo A/3   |  |
| 18 | Stato di manutenzione buono ed efficiente di infissi, pavimenti, muri ecc.   |  |
| 19 | Rivestimenti di pregio nei vani principali tipo marmo, cotto, parquet ecc. e/o murali quali stucco veneziano, parato, etc nuovi o in buono stato |  |

Le parti contraenti individuano la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella tipologia di fascia minima, intermedia e massima in relazione alla presenza di:

SUBFASCIA MASSIMA almeno 12 elementi

SUBFASCIA INTERMEDIA da 6 a 11 elementi

SUBFASCIA MINIMA da 1 a 5 elementi

#### Art. 8 - Maggiorazione e diminuzione canone per particolari categorie di immobili

##### Maggiorazioni :

- 1) Il canone di locazione per gli immobili della Tabella di cui all'art. 5 può essere aumentato fino ad un massimo del 20% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 50 mq.
2. Il canone di locazione per gli immobili ARREDATI può essere aumentato fino ad un massimo del 20% in riferimento al tipo di arredo.
3. Il canone di locazione può essere aumentato fino ad un massimo del 10% per immobili con abbattimento delle barriere architettoniche e/o che presentino impianti tecnologici per risparmio energetico e/o utilizzo di energie alternative

Diminuzioni :

1) Il canone di locazione per gli immobili della Tabella di cui all'art. 5 può essere diminuito fino ad un massimo del 20% per gli alloggi con superficie utile pari o superiore a 100 mq.

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

Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2 comma 3, della L. 431/98. In tal caso il canone concordato è incrementabile del 3% per l'intera durata del contratto.

#### Art. 10 - Maggiorazione per rinuncia al deposito cauzionale

Ove il locatore rinunci espressamente all'importo del deposito cauzionale, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile, subiranno un aumento del 5%, a valere per l'intera durata del contratto.

#### Art. 11 - Aggiornamento del canone

Il canone di locazione determinato sulla base degli accordi precedenti può prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT. I valori delle fasce di cui alla Tabella A dell'art. 5, saranno aumentate annualmente per un importo pari allo 0,75% dell'indice ISTAT del mese di Marzo.

#### Art. 12 - Ripartizione degli oneri accessori

##### RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella "oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente accordo. (allegato 5).

Quando 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 entità, 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.

#### Art. 13 - Tipo di contratto

Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Contratto Tipo di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30/12/2002.

Agli stessi si applicano altresì le norme in materia di locazione del codice civile, nonché le norme della legge 392/78 non espressamente abrogate.

## Art. 14 - Contratti Transitori Ordinari

In conformità con le previsioni del D.M. 30/12/2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

### ESIGENZE DI TRANSITORietà DEL LOCATORE

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia di origine;
- Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- Destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento del titolo abilitativi al lavoro e/o professioni;
- Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- Eseguire interventi nell'unità immobiliare, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- Qualsiasi altra specifica esigenza del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

### ESIGENZE DI TRANSITORietà DEL CONDUTTORE

Quando il conduttore abbia la necessità di un'abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- necessità di cure o di assistenza per sé o per familiari in luogo diversa dalla propria residenza;
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- qualsiasi altra specifica esigenza del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

Le ragioni di transitorietà del conduttore dovranno essere specificatamente documentate. Si precisa che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessario e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle su-indicate esigenze.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30/12/2002, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo indicando con



precisione i motivi di transitorietà.

### Art. 15 - Commissione di Conciliazione

In relazione a quanto previsto all'art. 6 del D.M. 30.12.2002, si fa luogo all'istituzione della Commissione di conciliazione stragiudiziale. La funzione di conciliazione potrà essere espletata solo da soggetti appartenenti alle OO.SS. firmatarie del presente Accordo. A tal fine, verrà stilato un elenco di nominativi con la specifica dell'appartenenza sindacale cui verrà data pubblicità ed all'interno del quale gli utenti potranno scegliere la sigla sindacale. Qualsiasi utente, anche non iscritto ad alcuna organizzazione sindacale, potrà attivare la procedura di conciliazione.

### Art. 16 - Asseverazione e deposito dei contratti

I contratti di locazione concordati asseverati da una Organizzazione Sindacale dei Proprietari e da una Organizzazione Sindacale degli inquilini firmatari dell'Accordo usufruiranno dello sgravio ICI e degli altri sgravi nazionali.

L'asseverazione consiste nella dichiarazione di conformità del contratto al presente accordo con timbro, data e firma delle Organizzazioni Sindacali che effettuano l'asseverazione. Tale procedura avrà un costo complessivo di € 60,00

\*\*\*\*\*

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale :

- # delibera Consiglio Comunale di Francavilla Al Mare (allegato 1);
- # cartografia con individuazione delle aree omogenee (allegato 2)
- # tabella riepilogativa con la determinazione dei valori minimi e massimi del canone, espressi in euro/anno per ogni metro quadro utile, e relative fasce di oscillazione del medesimo (allegato 3);
- # tabella delle dotazioni dell'immobile (allegato 4)
- # tabella di ripartizione degli oneri accessori (allegato 5);
- # contratto di locazione ad uso abitativo (allegato A);
- # contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (allegato B);

APPROVATO E SOTTOSCRITTO IN DATA : 4 OTTOBRE 2010.

CONFEDILIZIA.....  
UPPL.....  
SUMIA.....  
SICET.....  
UNIONE INQUILINI D'ABRUZZO.....  
FEDER. CASA-CONFSAL.....