

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI CAPURSO

AI SENSI DELL'ART.2 - COMMA 3° - LEGGE N. 431/98

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.59 del 11/04/2003 e seguenti.

L'anno 2015, il giorno 15 del mese di APRILE, in Capurso, nella sede comunale

TRA

le associazioni degli inquilini:

SUNIA Provinciale,
SICET CISL Area Metropolitana
UNIAT UIL Provinciale

E

le associazioni della proprietà edilizia:

ASSEDIL Confedilizia Provinciale,
APPC Provinciale Bari - Bat

ALLA PRESENZA

del Sindaco del Comune di Capurso - Francesco Crudele,

CONVENGONO E STIPULANO IL SEGUENTE ACCORDO:

1) Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Capurso. Il territorio è stato suddiviso in 3 micro-zone così come individuate dall'Ufficio Tecnico Comunale e previo assenso da parte del Dipartimento Territorio del Ministero delle Finanze di Capurso (U.T.E.), ed approvato da parte del Consiglio Comunale in data 30/09/1999 con delibera n.35, così come previsto dal DPR 23/03/1998, N.138. Ai fini dell'Accordo Territoriale per il Comune di Capurso, ai sensi dell'art.2 co. 3 L. n°431/98, le parti concordano di considerare il territorio comunale suddiviso in un'unica micro-zona, ovvero micro-zona 1, comprensiva di centro antico, di completamento interesse ambientale, di completamento e di espansione, per attività primarie, fogli di mappa 5 -- 7- 14 e 16 e zona agricola.

2) Il canone di locazione viene stabilito in Euro per metro quadro (mq.) mensile minimo/massimo per ogni sub-fascia. La superficie convenzionale dell'immobile viene determinata nel seguente modo:

(Superficie convenzionale). La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;***
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;***
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;***
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;***
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;***
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.***

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;***
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70 ;***
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.***

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale è tollerabile un errore del 4% in più o in meno.

- Le caratteristiche dell'alloggio ammobiliato, vengono definite dall'allegato 1; le condizioni generali dell'alloggio devono trovarsi in buone condizioni con gli impianti a norma.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato secondo l'allegato n. 2.

- I contratti di locazione avranno la durata minima di anni tre e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta.
- I canoni di locazione di cui all'allegato n.3, relativi ai contratti di durata superiore ai tre anni, potranno essere incrementati nella misura massima, secondo le percentuali di seguito riportate

- del 5 % per i contratti con durata di anni 4;
- del 7 % per i contratti con durata di anni 5;
- del 12 % per i contratti con durata di 6 e più anni.

IMMOBILI DI ELEVATA QUALITA' ENERGETICA

Qualora l'immobile nella scala di valutazione della prestazione energetica presenti una delle classi A-B-C le fasce di oscillazione dei canoni di locazione di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento del cinque per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. La maggiorazione può essere riconosciuta esclusivamente se la classe energetica è attestata con certificato energetico da consegnare in copia all'atto della stipula del contratto di locazione.

L'aumento nella misura di cui sopra sarà mantenuto anche per il periodo di proroga biennale.

Il canone previsto nei contratti di locazione a stipularsi potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti che comunque non potrà superare il 75% della variazione Istat.

I livelli minimi e massimi delle sub-fasce di cui al presente accordo non subiranno alcuna variazione per tutta la durata dell'accordo medesimo fino al deposito del nuovo accordo comunale.

Per la stipula dei contratti dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'allegato n. 3.

Per le condizioni contrattuali relative ai contratti di locazione di natura transitoria dovrà essere utilizzato l'allegato n. 3.1. Mentre per il canone di locazione allegato n. 2.

L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare la natura del contratto viene individuata nel seguente modo.

- Quando il proprietario ha necessità di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per i motivi di:
 - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - Matrimonio;
 - Matrimonio dei figli;
 - Separazione dal coniuge;
 - Rientro da altro comune;
 - Attesa di autorizzazioni per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
 - Altra eventuale esigenza, specifica del locatore collegata ad evento certo, potrà riconosciuta solo previo pronunciamento della Commissione di Conciliazione di cui al presente accordo.
- Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:
 - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - Contratto di locazione a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
 - Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi dimostrato con un atto preliminare regolarmente registrato;
 - Vicinanza momentanea a parenti bisognosi, adeguatamente comprovata;
 - Separazione dal coniuge;
 - Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune.

I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art.2, comma 1, della legge 9/12/98, n.431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6 del decreto ministeriale 30 dicembre 2002 (G.U. n.59 dell'11 aprile 2003), ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

Le parti, in materia di oneri accessori, faranno riferimento all'accordo di cui all'allegato n. 4. Resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e agli usi locali.

LA COMMISSIONE CONCILIATIVA

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Territoriale, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziaria che deve decidere non oltre venti giorni dalla ricezione della richiesta.

E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente Accordo.

Le parti stipulanti adotteranno in separata sede il regolamento sul funzionamento della precitata Commissione.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo auspicano che l'Amministrazione comunale si impegni nell'approvare il prossimo bilancio comunale riconosca ai contraenti (locatore e conduttore) benefici fiscali agevolati sui tributi di sua competenza. In tal caso l'aliquota agevolata sarà subordinata alla presentazione di apposita istanza con allegato copia del contratto di locazione registrato.

Le parti contraenti possono essere assistite nella redazione dei singoli contratti, a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo.

L'amministrazione comunale si riserva di effettuare verifiche e controlli sui contratti stipulati, fatto salvo per i contratti redatti alla presenza e previa sottoscrizione delle OO. SS. firmatarie del presente accordo, che ne attestino la congruità. Le parti contraenti (locatore e Conduttore) restano uniche responsabili della veridicità delle dichiarazioni rese nel testo del contratto.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di convenzione Nazionale sostitutiva di quella pubblicata sulla G.U. n. 59 dell'11/04/2003.

Con riferimento alla suddivisione del Comune di Capurso in n.1 micro zona di cui all'allegato "1" i canoni di locazione sono determinati in metro quadro convenzionale mensile.

Per gli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 130 metri quadri, le parti possono applicare una riduzione del 10% sul valore della fascia da applicare

SUNIA _____

ASSEDIL-CONFEDILIZIA _____

SICET _____

APPC _____

UNIAT _____

Il Sindaco del Comune di Capurso, Francesco Crudele _____

CAPURSO, _____

ALLEGATO N.1:**DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO**

Per immobile totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:

a) Cucina:

1. Pensili a muro oppure credenza;
2. Frigorifero;
3. Cucina (elettrodomestico autonomo a norma con alimentazione a gas)
4. Tavolo con sedie (una per ogni conduttore dell'immobile)
5. Scola piatti e stoviglie.

b) Camera da letto:

1. Letto con materasso;
2. Comodino/i
3. Armadio e/o guardaroba
4. Sedia.

c) Camera – studio

1. Scrivania con sedia;
2. Libreria.

d) Soggiorno – tinello:

1. Tavolo con sedie;
2. Vetrinetta.

e) Bagno arredato (mensole, specchio, e sedile).

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

Per immobile parzialmente arredato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati.

Allegato n. 2 FASCE DEL CANONE DI LOCAZIONE**SUB ZONA 1: intero territorio comunale.****ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

1. Allacciamento al gas metano
2. Ascensore
3. Autoclave
4. Verde condominiale e/o verde attrezzato e/o cortile in comune con accesso inibito ad estranei al condominio
5. Certificazione Impianto elettrico interno adeguato al D.M. n°37/2008 e succ. modifiche
6. Impianto di ricezione satellitare
7. Riscaldamento e/o raffrescamento centralizzato oppure autonomo
8. Porta blindata
9. Ripostiglio e/o cantina
10. Doppi servizi
11. Infissi interni ed esterni in buono stato
12. Posto auto
13. box auto
14. cassaforte
15. parquet
16. Infissi anti intrusione di tipo a grate in metallo o blindati
17. video-citofono
18. impianto di allarme

SUB FASCIA A - ALMENO OTTO ELEMENTI 4,51 – 5,25 MQ MENSILE

SUB FASCIA B – ALMENO SEI ELEMENTI 4,01 – 4,50 MQ MENSILE

SUB FASCIA C – ALMENO CINQUE ELEMENTI 3,61 – 4,00 MQ MENSILE

N.B. per rientrare nelle fasce "A" "B" e "C" i servizi igienici (tazza, lavabo, doccia ovvero vasca) devono essere presenti all'interno dell'immobile.

SUB FASCIA D – FINO A QUATTRO ELEMENTI 3,00 - 3,60 MQ MENSILE

Ammobiliato:

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le sue caratteristiche rientrerebbe nelle fasce "B e C, va inserito nella sub-fascia "A" con l'aumento massimo del 10% a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e di infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal primo piano.

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, che già rientra nella sub-fascia "A", avrà un canone aumentato del 20%.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.