

- 5 MAG. 2004

Prot. n° 0009052

Dist. 10 Class. 0 Fasc. 5

Accordo Territoriale Comune di GUASTALLA

in attuazione della legge n. 431 del 09.12.1998
e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti,
di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 30.12.2002

Guastalla,

Fra le seguenti organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori:

- **Associazione della Proprietà Edilizia - A.P.E., aderente alla Confedilizia** -
in persona del Presidente Avv. Prof. Giovanni Bertolani
- **Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari - A.S.P.P.I.**
in persona del Segretario Geom. Alessandro Ferrari.
- **Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari - S.U.N.I.A.**
nella persona del Segretario Sig. Lino Foroni
- **Sindacato Italiano Casa e Territorio - S.I.C.E.T.**
nella persona del Segretario Sig.ra Paola Zanni
- **Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio - U.N.I.A.T.**
nella persona del Segretario Sig. Giorgio Ferrari

In attuazione della Legge 431 del 9.12.1998 e del Decreto Ministeriale del 30.12.2002

SI DEFINISCE

il presente accordo territoriale come segue:

- 1) Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Guastalla.
- 2) I contratti di locazione, a cui il presente accordo territoriale si riferisce, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto allegati al D.M. del 30.12.2002, e precisamente:
per i contratti di cui al comma 3 art. 2 L. 431/98, il tipo di contratto "all.A" al citato D.M.;
per i contratti di cui al comma 1 art. 5 L. 431/98 (di natura transitoria) il tipo di contratto "all.B" al citato D.M.
- 3) Le fasce d'oscillazione dei canoni di locazione, per insiemi d'aree omogenee (zone) sono individuate e definite nell'allegato "A" (cartografia e descrizione).
La superficie utile dell'unità immobiliare è quella definita dai criteri generali di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23-03-1998 con esclusivo riferimento a quello dei vani principali abitativi, valutando quindi gli accessori (ad eccezioni dell'autorimessa e/o posto auto sotto disciplinati) solo per l'orientamento dell'unità immobiliare nella relativa fascia di oscillazione.
La superficie dell'autorimessa e/o posto auto, coperto o scoperto, viene sommata alla superficie dell'abitazione secondo le seguenti percentuali:

- Autorimessa privata	75%
- Posto auto coperto in uso esclusivo	50%
- Posto auto scoperto ad uso esclusivo	25%

4) Le parti potranno definire il canone effettivo purché compreso entro il valore minimo e il valore massimo delle relative sub-fasce previste per la zona di competenza, come definite al precedente punto 3 e relativi allegati, tenendo conto dei parametri oggettivi di seguito indicati

Parametri oggettivi :

- Impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato),
- Impianto fisso di condizionamento d'aria,
- Ascensore,
- Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico),
- Cantine e/o soffitte,
- Data di ultimazione dei lavori di costruzione/di ristrutturazione/ di risanamento conservativo inferiore a 10 anni,
- Doppi servizi,
- Area scoperta privata e/o condominiale almeno in parte attrezzata a verde (cortile in Centro Storico di almeno 10 mq.)
- Terrazzo e/o balcone.

nonché dei seguenti criteri valutativi così come definiti all'art. 4 articolo 1 del D.M. 30.12.2002.

- Tipologia dell'alloggio;
- Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- Pertinenze alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.)
- Presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- Eventuale dotazione di mobilio;

Le abitazioni che hanno fino a tre (due per il Centro Storico) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.

Le abitazioni con quattro (tre per il Centro Storico) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.

Le abitazioni con almeno sei (cinque per il Centro Storico) dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.

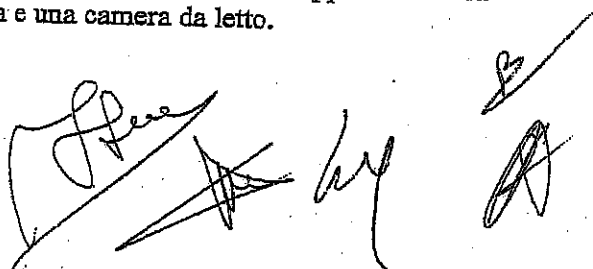
La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è pertanto la seguente:

SUB-FASCE	Parametri Centro Storico	Parametri Altre Zone
Minima	2	3
Media	3	4
Massima	5	6

Le parti contrattuali, utilizzando i **parametri oggettivi**, individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'abitazione da locare e, tenendo conto dei criteri valutativi, definiscono il canone effettivo, compreso tra i livelli minimo e massimo corrispondenti.

Gli immobili arredati in ogni loro vano abitabile potranno avere un incremento del canone di locazione nella misura massima del 20%.

Qualora uno o più vani risultino privi degli arredi, la maggiorazione massima applicabile sarà del 15% fermo restando l'obbligo di arredo per cucina e una camera da letto.



In merito a quanto stabilito dall'art.1 comma 9 del D.M. del 30.12.2002 le parti potranno contrattualmente prevedere l'aggiornamento annuale del canone di locazione nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente

A garanzia di tutti i patti contrattuali le parti potranno convenire, in sostituzione del deposito cauzionale, il rilascio, da parte del conduttore, di fidejussione bancaria o assicurativa di importo comunque non superiore a tre mensilità.

Nella definizione del canone le parti potranno avvalersi dell'assistenza delle rispettive organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.

5) I contratti di locazione ad uso abitativo, di cui all'art. 2 c. 3 della legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.2002 hanno durata non inferiore ad anni 3 (TRE).

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni TRE, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato "A" relative alle zone ove è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento pari:

- al 3 % per i contratti di quattro anni,
- al 5 % per i contratti di cinque anni,
- al 8 % per i contratti di sei o più anni,
- a valere per l'intera durata contrattuale.

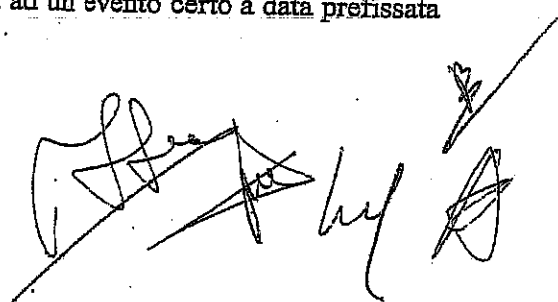
Le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati con la loro assistenza, sia prevista e concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata, di almeno mesi 6 (SEI).

6) I Contratti ad uso abitativo di natura transitoria di cui all'art. 5 c. 1 legge 431/98 e art. 2 del D.M. 30.12.2002 hanno durata non inferiore a mesi 1 (UNO) e non superiore a mesi 18 (DICIOOTTO).

Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolare esigenze dei proprietari e/o dei conduttori, di seguito individuate:

Esigenze di natura transitoria dei conduttori:

- a) lavoro a tempo determinato, (fuori dal comune di residenza);
- b) trasferimento temporaneo della sede di lavoro, (fuori dal comune di residenza),
- c) motivi di cura per salute personale, (fuori dal comune di residenza),
- d) esigenza di assistere, in comune diverso da quello di residenza, un familiare malato grave, o portatore di handicap fisico o psichico; o comunque non autosufficiente,
- e) corsi di studio, professionali, d'aggiornamento, perfezionamento, diversi dalla fattispecie di cui al comma 2 dell'art.5 legge 431/98 e art.3 D.M. 30.12.02, (fuori dal comune di residenza),
- f) di natura abitativa, diverso dalla necessità primaria, escluso l'uso vacanze (di cui art. 1 comma 1 lettera C legge 431/98) e diverso dalle fattispecie sopra indicate,
- g) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto,



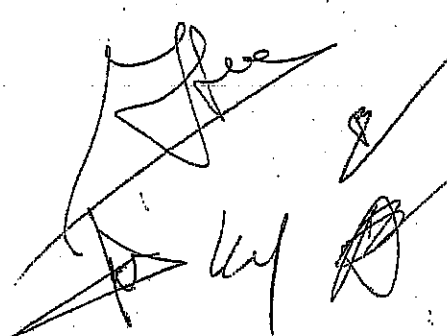
Esigenze di natura transitoria dei locatori:

- h) esigenza del locatore (persona fisica o giuridica) di destinare l'immobile da locare, a sé oppure ad un familiare o ad un parente fino al 2° grado;
- i) trasferimento temporaneo della sede di lavoro (fuori dal comune di residenza),
- j) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero e restauro conservativo nell'abitazione, che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio e per i quali è stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A. (Denuncia Inizio Attività Edilizia),
- k) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero, nell'edificio, che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio e per i quali è stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A. (Denuncia Inizio Attività Edilizia).
- l) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto,

Questi contratti devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore (da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto) i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto (Articolo 2 comma 4 del D.M. 30.12.2002).

Le parti potranno definire il canone effettivo dei contratti di locazione di natura transitoria, purché compreso entro i valori minimo e massimo delle relative sub-fasce previsti per la zona di competenza, come definiti ai precedenti punti 3 e 4 e potranno avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.

- 7) In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato "G" al D.M. del 30.12.2002. Per quanto ivi non previsto, le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati con la loro assistenza, si concordi di rispettare la tabella di divisione delle spese allegata al precedente Accordo Territoriale datato 20.10.2001 e depositato al Comune di Guastalla il 20.10.2001.
- 8) Locatori e conduttori potranno avvalersi della assistenza delle rispettive Organizzazioni di categoria firmatarie per una concreta e corretta applicazione del presente accordo territoriale.
- 9) Per i contratti di cui al presente accordo territoriale, le parti contraenti, all'atto della stipula del contratto, potranno concordare altre pattuizioni a fronte di particolari condizioni, purché non in contrasto con le norme della legge 431/98, del D.M. 30.12.2002 e del presente accordo.



10) Il presente accordo territoriale ha validità dalla sua sottoscrizione e sarà depositato presso il Comune di Guastalla.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

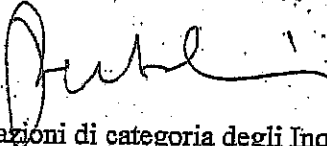
- il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 della legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- l'unanimità delle Organizzazioni di categoria stipulanti (S.U.N.I.A. - S.I.C.E.T. - U.N.I.A.T. - A.P.E. - A.S.P.P.I.) lo ritengano comunque necessario o opportuno prescindendo dall'adesione prestata da altre Organizzazioni.

Le Organizzazioni di categoria firmatarie si impegnano a riconvocarsi annualmente per una verifica sull'applicabilità del presente accordo.

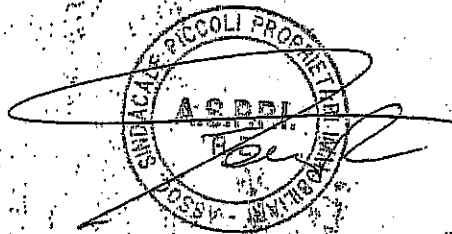
Per le Organizzazioni di categoria della Proprietà

A.P.E.

Associazione della Proprietà Edilizia
della Provincia di REGGIO EMILIA
Via Toschi, 32 - Tel. 0522/434944



A.S.P.P.I.



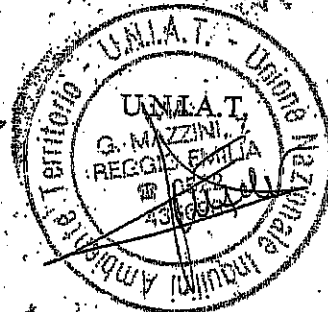
Per le Organizzazioni di categoria degli Inquilini

S.I.C.E.T.

SICET
Sindacato Inquilini Case e Territorio
Via Torri, 71
Tel. 0522.357494 Fax 0522.357401
42100 REGGIO EMILIA
E-mail: sicet@streggioemilia.it

S.U.N.I.A.

S.U.N.I.A.
Federazione Territoriale di Reggio Emilia
42100 Reggio Emilia - Via Roma, 51/D
Tel. 0522 454517 - Fax 0522 433171
Codice Fiscale 80026050353



Per adesione con espresso e irrevocabile riconoscimento della facoltà di cui al punto n.11.

Allegato "A" all'accordo territoriale per il Comune di Guastalla
ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della Legge 431/98

Mappa delle zone omogenee

Sono definite nel presente accordo per il Comune di Guastalla, fra le organizzazioni sindacali, in applicazione della legge 431/98 e del DM del 30.12.2002.
In considerazione dell'omogeneità del territorio cittadino e comunale, si individuano tre zone omogenee quivi specificate, e meglio individuate nelle cartografie allegate così definite:

- 1) **ZONA 1 Centro Storico**, l'area individuata nella planimetria dal colore giallo.
- 2) **ZONA 2 Centro Edificato e 1^a Periferia**, l'area individuata nella planimetria dal colore rosso.
- 3) **ZONA 3 Frazioni - S.Martino e S.Giacomo**, l'area individuata nella planimetria dal colore verde.
- 4) **ZONA 4 Agricola e Frazioni Rurali**, la restante area delimitata del Comune.

Fasce d'oscillazione dei canoni di locazione

Sono definite, nel presente accordo in applicazione della legge 431/98 e del DM. del 30.12.2002.

Nel definire i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti al Comune di Guastalla, si è tenuto conto delle condizioni logistiche, urbanistiche e della edilizia abitativa.

1) Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, si prendono a riferimento le abitazioni, suddividendole in quattro tipologie dimensionali come segue:

- abitazioni fino a 50 mq.
- abitazioni da 51 a 75 mq.
- abitazioni da 76 a 100 mq.
- abitazioni oltre 100 mq.

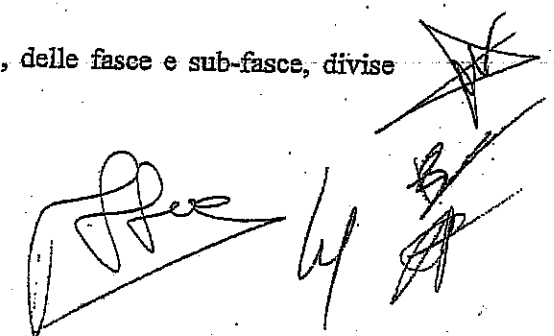
2) La suddivisione di cui al punto 1 è frutto di una oggettiva valutazione rilevata da una attenta disamina delle richieste e delle offerte del mercato immobiliare.

3) Per ogni tipologia dimensionale si sono inoltre determinate tre sub-fasce d'oscillazione del canone: minima, media e massima.

Le sub-fasce di oscillazione sono state determinate tenendo conto dei parametri oggettivi di cui al punto 4 dell'accordo territoriale per il Comune di Guastalla.

4) Le parti contraenti nella determinazione del canone effettivo, entro i valori minimo e massimo della relativa sub-fascia, anche con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, firmatarie del presente accordo, all'atto della stipula del contratto di locazione terranno conto degli elementi abitativi in base a quanto sopra specificato al punto 3 nonché al punto 4 dell'accordo territoriale per il comune di Guastalla.

5) La tabella seguente riporta i minimi e i massimi di oscillazione, delle fasce e sub-fasce, divise per le zone e tipologie dimensionali.



COMUNE DI GUASTALLA

TARIFFE €/MQ COMMERCIALE/MESE

SUPERFICIE	SUB-FASCIA MINIMA	SUB-FASCIA MEDIA	SUB-FASCIA MASSIMA
------------	-------------------	------------------	--------------------

ZONA : CENTRO STORICO

Fino a 50 mq	3,60 - 4,90	4,60 - 6,30	5,60 - 7,60
Da 51 a 75 mq	3,20 - 4,50	4,10 - 5,90	5,00 - 7,00
Da 76 a 100 mq	3,10 - 4,20	4,00 - 5,50	4,90 - 6,60
Oltre 100 mq	2,80 - 3,90	3,80 - 5,00	4,80 - 6,00

ZONA : CENTRO EDIFICATO - 1^ PERIFERIA

Fino a 50 mq	3,00 - 4,00	3,80 - 4,90	4,60 - 5,80
Da 51 a 75 mq	2,80 - 3,90	3,70 - 4,70	4,40 - 5,50
Da 76 a 100 mq	2,70 - 3,50	3,40 - 4,30	4,20 - 5,00
Oltre 100 mq	2,60 - 3,40	3,20 - 4,00	4,00 - 4,70

ZONA : FRAZIONI S.MARTINO e S.GIACOMO

Fino a 50 mq	2,60 - 3,40	3,20 - 4,20	3,90 - 5,00
Da 51 a 75 mq	2,50 - 3,30	3,10 - 4,10	3,80 - 4,80
Da 76 a 100 mq	2,40 - 3,20	3,00 - 4,00	3,60 - 4,40
Oltre 100 mq	2,30 - 3,00	2,90 - 3,70	3,50 - 4,20

ZONA : AGRICOLA E FRAZIONI RURALI

Fino a 50 mq	2,30 - 2,90	2,80 - 3,60	3,40 - 4,00
Da 51 a 75 mq	2,20 - 2,80	2,70 - 3,40	3,30 - 3,80
Da 76 a 100 mq	2,10 - 2,70	2,60 - 3,30	3,20 - 3,70
Oltre 100 mq	2,00 - 2,60	2,50 - 3,10	3,10 - 3,60

