

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI GREZZANA



ACCORDO VALIDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI GREZZANA AI SENSI DELLA LEGGE 431/98 ED AI SENSI DEL D.M. 30.12.2002 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI, DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

FRA LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI SINDACALI:

In rappresentanza della proprietà

- **A.P.E.** - ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA DI VERONA aderente a CONFEDILIZIA
- **U.P.P.I.** - UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

In rappresentanza degli inquilini

- **S.U.N.I.A.** - SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI E ASSEGNATARI
- **S.I.C.E.T.** - SINDACATO INQUILINI CONSULENZA CASA
- **U.N.I.A.T.** - UNIONE NAZIONALE INQUILINI AMBIENTE E TERRITORIO

in persona dei rispettivi rappresentanti provinciali si conviene e stipula quanto segue.

CRITERI GENERALI

1) AREE OMOGENEE:

Le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei Conduttori concordano di dividere il territorio comunale di Grezzana in due aree omogenee, una prima in cui ricomprendere il territorio comunale, ed una seconda in cui ricomprendere tutte le frazioni, tenuto conto dei valori di mercato degli immobili siti in ognuna di esse.

2) FASCE:

Per ognuna delle aree omogenee come sopra individuate, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini hanno individuato i valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni dei singoli contratti di locazione, così come risultante dall'allegata Tabella A.

3) SUB FASCE DI OSCILLAZIONE:

Per la determinazione del canone effettivo da applicare ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno inoltre, per ognuna delle due aree come sopra individuate, determinare la fascia di oscillazione di appartenenza con conseguente applicazione del valore minimo e massimo relativo alla stessa, secondo i criteri dettati dall'allegata Tabella B.

4) AGGIORNAMENTO FASCE DI OSCILLAZIONE:

I valori minimi e massimi delle fasce e delle sub fasce di oscillazione dovranno intendersi aggiornati annualmente nella misura della variazione degli indici ISTAT

5) SUPERFICIE LOCATIVA:

La superficie viene calcolata, con una tolleranza del 5% in più o in meno, con i seguenti criteri:

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali o di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura del:
50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
25% qualora non comunicanti;
- c) la superficie delle autorimesse e dei box auto sarà computata nella misura del 50%;
- d) la superficie dei posti auto sarà computata nella misura del 25%;
- e) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del:
30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- f) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:
- 10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri;
- 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra.

6) DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Il canone dei singoli contratti di locazione sarà quindi determinato moltiplicando i metri quadri di superficie utile per il valore a metro quadro per mese concordato in relazione all'area omogenea ed alla fascia di oscillazione di appartenenza. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque nella misura non superiore al 75% della variazione I.S.T.A.T.

Per i soli immobili di superficie convenzionale complessiva non superiore a 65 mq. effettivi il canone di locazione come sopra determinato, verrà automaticamente aumentato del 10%.

Il canone di locazione così come determinato in base ai dettami del presente accordo, e a quanto stabilito al punto precedente, da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie non superiore a 65 mq., potrà essere aumentato di un ulteriore 15%, laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di due nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella B allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione così come determinato in base ai dettami del presente accordo e a quanto stabilito ai 2 punti precedenti, da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie non superiore a 65 mq., potrà essere aumentato di un ulteriore 13 % (complessivamente ulteriore 28%), laddove le parti firmatarie del contratto riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di tre nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella B allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie superiore a 65 mq., potrà essere aumentato del 10 % laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di due nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella "B" allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie superiore a 65 mq., potrà essere aumentato di un ulteriore 5 % (complessivamente ulteriore 15%) laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di tre nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella "B" allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Eventuale dotazione di mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà essere aumentato da un minimo del 10% al massimo del 30%, e ciò a seconda del tipo e della completezza dell'arredamento.

7) ONERI ACCESSORI:

Per la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella prevista dall'Art. 4 del DM 30-12-2002.

8) TIPI DI CONTRATTO:

I contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari saranno stipulati secondo i tipi di contratto allegati al decreto ministeriale 30.12.2002

CONTRATTI AGEVOLATI

I canoni di locazione saranno determinati liberamente secondo pattuizione tra le parti.

Per i contratti di durata superiore ai 3 anni, il canone di locazione come sopra determinato, sarà maggiorato della percentuale del 3% per ogni anno successivo al terzo.

Nel caso di applicazione del presente accordo agli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera A, legge 431/98 (immobili storici vincolati) il canone di locazione come sopra determinato potrà essere aumentato fino al 30%. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al paragrafo precedente, ove ricorrente.

CONTRATTI TRANSITORI

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei liberi accordi che interverranno tra le parti, e ciò in considerazione del dettato di cui all'art. 2, comma 2 decreto interministeriale 30.12.2002

Le esigenze particolari, del locatore, in presenza delle quali il proprietario può stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- a) **Quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:**
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - matrimonio dei figli;
 - rientro dall'estero;
 - destinazione dell'abitazione ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- b) **qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.**

Le esigenze particolari, del conduttore, in presenza delle quali lo stesso può stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- a) **Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:**
- 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 dalla sede di lavoro;
 - necessità di cura o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con lo stesso;
 - acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - ristrutturazione od esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la casa di abitazione del conduttore;
 - campagna elettorale;
- b) **qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicato in contratto.**

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

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 -5 del presente accordo, maggiorati fino al 30%.



Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Grezzana.

DELEGATO A.P.E.

PRESIDENTE U.P.P.I. Dott. Alessandro Isalberti

SEGRETARIO U.P.P.I. Dott. Gianluigi Soardi

SEGR.GEN. S.U.N.I.A. Ing. Alessandro Antoni

SEGR. S.U.N.I.A. Dr. Adriano Francescon

SEGR.GEN.U.N.I.A.T. Prof. Fernando Meneghelli

SEGR.GEN.S.I.C.E.T. Geom. Nicola Adami

IL SINDACO
Ilario Peraro













