

**ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI DELLE PROPRIETÀ EDILIZIE E
DEI CONDUTTORI PER LA STIPULA NEL COMUNE DI ORTONA (CH) DEL
CONTRATTO DI LOCAZIONE EX-ART. 2, COMMI 3,4,5; ART. 4 E ART. 5 LEGGE 431/1998**

Depositato al Comune di Ortona (CH) il 13/10/2004 al prot. n. 24556

In data 27/08/2004, Ventisette Agosto duemilaquattro, alle ore 10,00 si sono riunite presso la sede del Comune di Ortona (CH) le qui di seguito elencate Organizzazioni delle proprietà edilizie e dei conduttori per la stipula del presente Accordo:

SUNIA (Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari)- con sede a Lanciano (CH) in via Isonzo, n° 1, Tele 0872/714244

U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari)- con sede a Chieti in via Cauta, n° 18, Tele 0871/41423

SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio)- con sede a Chieti in via De Lollis, n° 10, Tele 0871/33073

CONFEDILIZIA (Associazione Provinciale Proprietà Edilizia)- Con sede a Chieti in Via B. Croce n°25 e C.so Marrucino, Tel. 0871/563753 – 0871/321000

PREMESSA

Le parti ritengono necessario 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 ortonese 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 del fondo di cui all'art. 11 L. 431/98;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- 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 dei contesti individuati dalla L. 431/98;

Nelle giornate del 30/07/2004 e del 26/08/2004 si sono svolti presso il Comune di Ortona, su proposta dello stesso, due incontri propedeutici, di cui si allegano i verbali, che costituiscono parte essenziale e sostanziale del presente Accordo.

Al fine di accelerare la fase di definizione ed concertazione tra le parti controfirmatarie del presente Accordo, il Comune di Ortona, ha svolto una attività di supporto alla formulazione e perimetrazione delle aree omogenee (rappresentate graficamente nelle tavole di zonizzazione TAV.1 e TAV.2).

Il Comune di Ortona si è inoltre impegnato a:

- fornire la disponibilità di un locale, dove, una volta al mese, le Organizzazioni si impegnano a stipulare contratti ed a svolgere attività di consulenza, al fine di agevolare la cittadinanza di Ortona (CH) che vuole utilizzare tali nuove forme di contratto;
- valutare in sede di Bilancio di previsione, la facoltà, concessa per Legge, di applicare ulteriori incentivi sull'ICI, sempre all'interno di una più generale strategia dell'Ente;
- fornire le tavole della zonizzazione per Accordi territoriali su supporto informatizzato;

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire i seguenti strumenti tecnici a sostegno della contrattazione.

Osservatorio territoriale

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto alle altre città;
- tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- tendenze alle tipologie costruttive;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- raccolta degli usi locali in materia di locazioni;
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- processi di vendita e dismissione del patrimonio;

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite successivamente con appositi accordi entro il termine di 120 gg. dal deposito in comune del presente accordo.

Commissione per la classificazione degli immobili e l'individuazione delle zone omogenee ai sensi della L. 431/98

Detta Commissione, composta da un rappresentante di ciascuna delle organizzazioni firmatarie del presente accordo e da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale, dovrà verificare la congruità della classificazione degli immobili e del relativo valore locativo più adeguato alla realtà urbanistica ed edilizia della realtà comunale. La stessa si riunirà almeno una volta l'anno per verificare se l'accordo abbia conseguito gli obiettivi prefissati.

Commissione per la formazione

Tale organismo, composto dai sindacati della proprietà e degli inquilini, firmatari del presente accordo, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei contratti di locazione.

Agenzia per la Locazione

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

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 GU n° 85 del 11 Aprile 2003.

Art 2-Durata

L'Accordo, stante l'esigenza di sperimentare i meccanismi contrattuali ha carattere transitorio ed ha validità di 18 mesi a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso i Comuni. Alla scadenza sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche e 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.

Dopo una preliminare analisi territoriale sono state individuate, all'interno del territorio di Ortona 9 zone omogenee accomunate per caratteristiche e morfologia del territorio., così come definite nel 2° comma dell'Art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30/12/2002.

Il territorio di Ortona è caratterizzato da un sistema collinare e fluviale (torrenti e fossi) posti ortogonalmente alla fascia costiera che ha costituito da sempre un elemento di riferimento per lo sviluppo insediativo.

Lo stesso sistema ortogonale, nel corso degli anni ha definito le principali direttrici per le infrastrutture viarie e l'elemento d'interconnessione tra parte del territorio.

Negli ultimi anni si è assistito ad un'ulteriore espansione verso la prima fascia interna, in prossimità del PEEP Fontegrande e della zona ospedaliera, dove, attualmente sorge il centro commerciale. Di tale zona di espansione si è tenuto conto nella definizione delle zone.

Una ulteriore suddivisione è stata introdotta per le frazioni poste nel territorio interno e costiero.

Si sono individuati i principali agglomerati urbani a prevalente carattere agricolo, quello di Villa Grande e Villa Caldari, che possiedono un patrimonio edilizio significativo ai fini della locazione.

Lungo la S.S. 16 sono state individuate le seguenti frazioni costiere: Lido Riccio, Lazzaretto, Arielli, Foro, Stazione di Tollo, San Donato, Ciampino e Santa Lucia ove negli ultimi anni si è assistito ad uno sviluppo del territorio sotto il profilo turistico, in particolar modo nel periodo estivo.

Art. 4 - Zonizzazione

Grazie all'attività di supporto e concertazione svolta dal Comune di Ortona (CH) si è giunti alla definizione e condivisione delle tavole di zonizzazione (TAV.1 e TAV.2) ed al perfezionamento del presente Accordo.

Per l'individuazione delle aree omogenee si è preso a riferimento la microzonizzazione ai fini catastali, redatta ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n° 123 ed approvata con delibera del Consiglio comunale di Ortona (CH) 26/02/1999, n° 13 oltre a studi e valutazioni sui prezzi di locazione fornite dall'Ufficio Tecnico.

Art. 5 - Fasce di oscillazione.

Il canone di locazione è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed un valore massimo espresso in euro a mq.:

TABELLA A)

	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
Microzona	max	min	max	min	max	min
I	5,40	4,05	4,00	2,62	3,50	2,25
II	5,45	3,48	4,20	2,85	3,50	2,33
III	5,90	4,43	4,80	3,60	3,60	2,70
IV	3,70	2,78	3,55	2,66	2,90	2,18
V	3,90	2,33	3,45	2,21	3,05	2,06
VI	4,00	2,70	3,40	2,25	2,90	1,88
VII	4,05	3,06	3,05	2,44	2,60	2,05
VIII	3,05	2,49	2,60	2,08	2,50	2,00

IX	2,50	1,80	2,00	1,40	1,50	1,20
----	------	------	------	------	------	------

Per quanto attiene il centro urbano sono state individuate sei microzone omogenee: la zona I che comprende tutta la fascia residenziale sviluppatasi intorno agli anni '70 (Via Roma, Via Monte Maiella, Via Tripoli e Piazza San Francesco), la zona II di Terravecchia e Terranova, la zona III lungo la passeggiata orientale che si affaccia sul versante mare-porto, la zona IV di Edilizia Economica e Popolare di San Giuseppe e Costantinopoli, realizzata nel primo dopoguerra ed attualmente in fase di ristrutturazione, la nuova zona di espansione prettamente residenziale, zona V, lungo la strada provinciale (ex ss 538) e la nuova zona VI PEEP di Fontegrande. Fuori dal capoluogo si individuano le seguenti zone: la zona VII delle frazioni costiere (Lido Riccio, Foro, San Donato e Lazzaretto), la zona VIII delle frazioni interne (Villa Caldari e Villa Grande) e la zona IX del restante territorio agricolo.

La differenziazione tra le microzone è stata effettuata in base ad una ponderata analisi dei prezzi di mercato nelle locazione ed in base alle caratteristiche tecnico-qualitative degli alloggi. 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 (A-B-C), le cui caratteristiche sono state meglio evidenziate nei successivi articoli normativi, definendo dei valori di soglia massimi e minimi espressi in €/mq e riportati nella Tabella A)

Art. 6 - Superficie convenzionale.

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

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

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, sono i seguenti (come da **Tabella B**):

TABELLA B)

Dotazioni degli appartamenti:
<ul style="list-style-type: none"> • autorimessa singola o posto auto coperto • cortile comune o aerea verde di pertinenza • cantina • sottotetto o soffitta • terrazza o balcone • appartamento sito in immobile con meno di 9 unità • impianto di acqua corrente • impianto di riscaldamento • ascensore

- posto auto scoperto
- elementi di pregio (es. impianto di condizionamento)
- doppi servizi
- allacciamento alla rete del gas
- porta blindata e/o sistemi di sicurezza
- doppi vetri
- allacciamento alla rete fognaria
- Impianto TV o Parabola (individuali)
- cancello automatico e/o impianto di videocitofono
- ubicazione a piano attico
- immobili ultimati da non più di 15 anni, accertato dalla data di ultimazione dei lavori e/o ristrutturato entro lo stesso periodo
- Immobile ubicato a non meno di 300 m da una fermata di un mezzo pubblico
- Immobile di particolare (comprovato) pregio artistico ed architettonico

Le parti contraenti individuano la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella tipologia A, B, C in relazione alla presenza di:

tipo A) almeno 10 elementi

tipo B) da 5 a 9 elementi compresi

tipo C) da 1 a 4 elementi compresi

Art. 8 - Maggiorazione per particolari categorie di immobili

1. Gli importi della Tabella di cui all'art. 5 sono incrementati fino ad un massimo del 15% per gli alloggi con superficie utile pari o inferiore a 45 metri quadri.
2. Gli immobili arredati avranno una maggiorazione del canone di locazione fino ad un massimo del 20% (a seconda del pregio dell'arredamento).

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 incrementato del 3%.

Art. 10 - Aggiornamento del canone

Il canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti può prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT.

Art. 11 - Manutenzione straordinaria: partecipazione agli oneri

A partire dal quarto anno di occupazione dell'immobile da parte dell'inquilino, ove la parte locatrice sostenga una spesa di straordinaria manutenzione, potrà o meno richiedere alla parte conduttrice, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, un aumento del canone annuo pari all'interesse legale sulle somme impiegate.

Art. 12 - Contratto Tipo

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 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. 13 - Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale

Ognuna delle parti contraenti potrà attivare una procedura di verifica della congruità e conformità del contratto all'accordo locale, valendosi della Commissione Conciliativa di Congruità Stragiudiziale, solo nel caso in cui il contratto ed il conseguente canone di locazione non siano stati concordati con l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali in fase di stipula, e comunque solo se sia risultato vano il tentativo di componimento fatto con l'assistenza dei rappresentanti delle associazioni sindacali della proprietà o dell'inquilinato, a cui hanno dato la propria adesione le Parti contraenti anche se successivamente alla stipula privatistica del contratto.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire questa Commissione la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale proroga biennale, o fino a nuova variazione. Nei casi di cui sopra, la medesima verifica potrà essere richiesta, ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalla legge, anche dall'Amministrazione Comunale.

La Commissione conciliativa di Congruità stragiudiziale sarà composta da un rappresentante di ogni sindacato della proprietà e degli inquilini, firmatari del presente accordo. Potrà essere ammesso, se nominato, un delegato dall'amministrazione comunale.

Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulati in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di un'assistenza sindacale congiunta.

APPROVATO E SOTTOSCRITTO IN DATA 27/08/2004

U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari)- con sede a Chieti in via Cauta, n° 18, Tele 0871/41423

CONFEDILIZIA (Associazione Provinciale Proprietà Edilizia)- Con sede a Chieti in Via B. Croce n°25 e C.so Marrucino, Tel. 0871/563753 – 0871/321000

SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio)- con sede a Chieti in via De Lollis, n° 10, Tele 0871/330730

SUNIA (Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari)- con sede a Lanciano (CH) Isonzo, n° 1, Tele 0872/71424 e P.zza Della Concordia, 30 Vasto – Tel. 0873/367504 Cell. 329/5428028
