

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI FOLIGNO

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n.431, del decreto 30/12/2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, delle delibera di Giunta n.588 del 7/5/2003 della Regione Umbria e della deliberazione del C.I.P.E del 13/11/2003.

Fra le seguenti organizzazioni:

rappresentanti della proprietà edilizia

CONFEDILIZIA

ASPPI

APPC

UPPI

.....

.....

Rappresentanti dei conduttori

SUNIA

UNIAT

SICET

UNIONE INQUILINI

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Circoconziionale
Foligno Tel. 0862/3361058
IL PRESIDENTE
(Giuseppina Balducci)

Si conviene e si stipula quanto segue:

CONTRATTI AGEVOLATI

1. Locazioni AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 3, LEGGE 431/1998

Modalità per la determinazione del canone nei contratti di locazione di immobili situati nel territorio del Comune di Foligno, in conformità ai criteri previsti all'articolo 1 del D.M. 0/12/2002

Definizione del tipo di contratto

Il "Tipo di contratto" integrato dall'accordo territoriale locale per le locazioni stipulate in applicazione dell'art.2, comma 3, della legge 431/98 è quello previsto " dal D.M. 30/12/2002, indicato come "allegato A"

Il sistema dei prezzi sul mercato dell'affitto e il sistema dei valori immobiliari per le nuove tariffe d'estimo che saranno definite con il rinnovamento del catasto, in corso di attuazione, potranno offrire, nel prossimo futuro, una base più solida per gli Accordi locali della legge 431/98.

In attesa che questa riforma si compia, si dovrà inevitabilmente mettere capo ad un sistema dei prezzi di riferimento per i regimi di locazione. Allo stato il contenuto dell'accordo è il seguente.

a) Individuazione delle zone urbane cui riferire i canoni di locazione.

Le zone urbane cui devono essere riferiti i canoni di locazione sono riferibili alle microzone definite dal Comune in conformità a quanto previsto dalla legge 431/98. Le zone comprendono una o più microzone.

b) Modalità per la definizione dei "valori di riferimento " minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni zona è stato definito il valore min. e max. del canone espresso in €/mq. annuo.

c) Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione

Il canone di locazione per le abitazioni situate in ciascuna zona verrà determinato in misura effettiva all'atto della stipula del contratto.

Lo stesso potrà essere aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT per le famiglie di impiegati e operai, nella misura massima del 75%.

Le fasce d'oscillazione previste dalla Tabella A saranno determinate in base ai criteri stabiliti dalla Tabella B.

Alloggio ammobiliato = Il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare fino ad un massimo del 20%.

Per appartamento ammobiliato si intende quando la mobilia per consistenza e qualità è idonea all'uso convenuto.

Superficie convenzionale alloggio = La superficie cui applicare il canone di locazione come sopra definito è:

- fino a 40 mq + 20% e comunque non superiore a 40 mq.
- da 41 mq a 70 mq +10% e comunque non superiore a 70 mq.
- da 71 mq a 90 mq e comunque non superiore a 90 mq.
- da 91 mq a 100 mq - 5% e comunque non inferiore a 91 mq.
- oltre 100 mq =10% e comunque non inferiore 100 mq.

In nessun caso la superficie come sopra corretta potrà superare la quantità inferiore dello scaglione superiore.

1. La superficie dell'alloggio è quella calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e degli accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare potrà avere una tolleranza del 5% +/-.

Accertamento della congruità del canone di locazione.

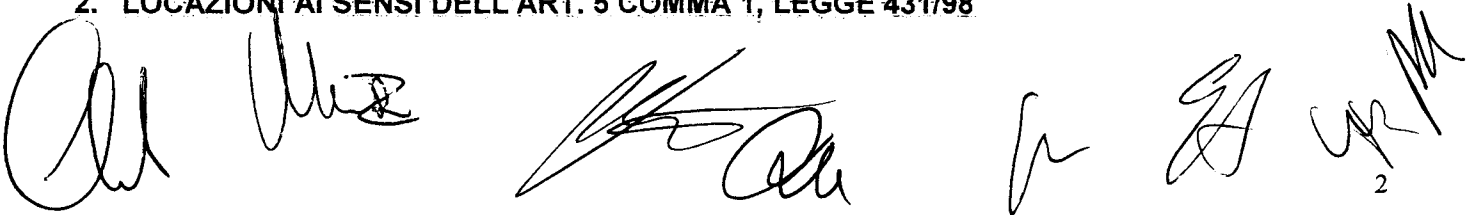
Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale o verifica della congruità e conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso detta locazione.

Durate contrattuali superiori a tre anni

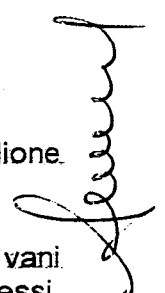
Qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito una durata superiore a quella prevista (tre anni), i valori massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione saranno aumentati del 4% per ogni anno superiore a tre, fino ad un massimo del 10%.

CONTRATTI TRANSITORI

2. LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 1, LEGGE 431/98



Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede: Circo, 10 - 03018 Foligno - Tel. 0368 / 3351068
IL PRESIDENTE
Giuseppe Bucci



2.1 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FOLIGNO IN CONFORMITA' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 2 DEL. D.M. 30/12/2002

Il canone di locazione soltanto per coloro che vogliono usufruire dello sconto ICI dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui al precedente paragrafo 1 per la determinazione del valore effettivo. Diversamente il canone di locazione è libero

2.2 definizione del tipo di contratto

Il " tipo di" contratto" integrato dall'accordo territoriale locale per le locazioni stipulate in applicazione dell'art.5, comma 1, della legge 431/98 è quello previsto " del D.M. 30/12/2002, indicato come "allegato C".

Ai fini della qualificazione della esigenza del locatore e del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, sono individuate le condizioni seguenti.

a) quando il locatore ha necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero.

b) quando il conduttore ha necessità di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- separazione o divorzio;
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

3. LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 2 e 3, LEGGE 431/98

3.1 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FOLIGNO, IN CONFORMITÀ' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 3 DEL D.M. 30/12/2002

Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui al precedente paragrafo 1.1 per la determinazione del valore effettivo.

3.2 definizione del tipo di contratto

Il " tipo di contratto" integrato dall'accordo territoriale locale per le locazioni stipulate in applicazione dell'art.5, comma 2 e 3, della legge 431/98 è quello indicato come "allegato E".

Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziali e del conduttore subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente ed integralmente i patti contrattuali.

Indipendentemente dai gravi motivi è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto dandone preavviso al locatore quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi o il cambio sede universitario.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede in Foligno - Tel. 0668 43531998
IL PRESIDENTE
(Giuseppina Balducci)

4. ISTITUZIONE DI UNA "COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE" PARITETICA"

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e /o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data 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 agli Accordi di riferimento. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

5. ACCORDI INTEGRATIVI TRA LE PARTI

Le parti contraenti integrano il contratto di locazione indicando la superficie totale convenzionale dell'alloggio e gli elementi previsti dalla tabella B come determinati dal presente accordo, la zona censuaria dove è ubicato l'immobile e le tabelle millesimali.

Ubicazione in base alla tabella A

Zona

microzona n.

Per la determinazione del canone effettivo all'interno delle due subfasce d'oscillazione le parti dovranno far riferimento alla presenza di almeno cinque elementi per l'accesso alla subfascia superiore (ad eccezione delle zone del centro storico e centrale per le quali saranno sufficienti almeno quattro elementi oppure tre se ci sono gli elementi di cui ai punti 1,6,7) e nessun elemento per l'accesso alla subfascia inferiore.

Elementi presenti previsti dalla tabella B

1. presenza di posto auto o box;
2. presenza di cantina e/o fondo;
3. presenza di ascensore con ingresso al piano terra, rialzato o primo piano;
4. presenza di terrazze con misura complessiva superiore a 8 mq;
5. presenza di doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (wc, bidè, lavabo, vasca da bagno o doccia)
6. interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, comunque accertati;
7. interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, comunque accertati;
8. presenza di giardino o cortile condominiale;
9. presenza di giardino privato e/o spazio aperto esclusivo la cui superficie sia superiore a 20 mq;

N.B.: nei punti 6. e 7. sono ricompresi anche gli interventi di ristrutturazione relativi alla Ordinanza n.61/1997 ed alla L.61/1998.

Tabelle millesimali: di proprietà _____ di riscaldamento ___ di acqua _____ altro _____

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Secc. S. Maria Maddalena
Favignana - Tel. 0668 3341000
IL PRESIDENTE
(Giuseppina Balducci)

Tabella A

ZONE	MIN.CONTR.	MAX. CONTR.	SUBFASCIA INFERIORE		SUBFASCIA SUPERIORE		MICROZONA
			DA	A	DA	A	
Centro storico	35	65	35	50	50	65	1
Centrale	40	65	40	50	50	65	2
periferia	40	55	40	45	45	55	3-4-5
frazioni	35	50	35	40	40	50	6
montagna	30	45	30	35	35	45	7

Per tutti i contratti sottoscritti in base al presente accordo, la suddivisione delle spese per gli oneri accessori farà riferimento a quanto previsto dalla tabella Oneri Accessori allegata al decreto ministeriale 30 12 2002.

DURATA DELL'ACCORDO.

L'accordo ha validità fino a successive determinazioni tra le parti.

Letto, confermato e sottoscritto in data _____ 2005 dalle organizzazioni stipulanti:

APE - CONFEDILIZIA _____

ASPPI _____

APPC _____

UPPI _____

SUNIA _____

UNIAT _____

SICET _____

UNIONE INQUILINI _____

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Circolo Circo-scrizionale -

Foligno - Tel. 0368 / 3351068

IL PRESIDENTE
(Giuseppina Balducci)

Con la partecipazione dell'ADISU in qualità di rappresentanti degli studenti _____

Rito D'Amico
Ubaldo Ulimi



Casa, siglato accordo tra proprietari ed inquilini per contratti agevolati

Comune sostiene l'intesa con un contributo di 30mila euro

Ici dimezzata per i proprietari

Favorire la locazione degli immobili ad un prezzo più competitivo per gli inquilini e con un minor peso fiscale per i proprietari: è quanto prevede l'accordo territoriale siglato oggi a Foligno tra associazioni degli inquilini (Sunia, Uniat, Sicut, Unione Inquilini) e dei proprietari (Confedilizia, Asspi, Appc, Uppi) e l'amministrazione municipale che contribuisce con un fondo di 30mila euro, oltre all'Adisu per l'Università di Perugia.

Rispetto al tradizione accordo tra proprietario ed inquilino per un canone di locazione della durata di 4 anni (con la possibilità di rinnovo per altri 4), l'intesa firmata oggi prevede un contratto di 3 anni (+2) con particolari agevolazioni fiscali a favore del locatore per l'Ire, l'imposta di registro, l'Ici (a Foligno viene dimezzata). Ma ci sono agevolazioni anche per il conduttore per l'Ire se si stipula un contratto di 3(+2) per l'abitazione principale.

Benefici anche per i contratti transitori e per quelli destinati agli universitari. "In questo modo - è stato sottolineato dall'assessore ai servizi sociali, Rita Zampolini - si riesce a livellare verso il basso i prezzi di mercato degli affitti con vantaggi per i proprietari che, se da una parte possono stabilire un prezzo inferiore per il canone d'affitto, hanno d'altro canto notevoli vantaggi per le esenzioni fiscali". All'incontro sono intervenuti i rappresentanti degli inquilini e dei proprietari che hanno convenuto sull'importanza dell'accordo, innovativo in Umbria, che consente anche l'emersione dal 'nero' di molti affitti. Inoltre dà più garanzie agli inquilini che possono pagare di meno l'affitto ma anche ai proprietari che possono locare il proprio immobile per una durata inferiore.

E' stato ricordato che a Foligno, il proprietario e l'inquilino che stipulano un contratto tradizionale, secondo le regole di mercato, possono ora avvalersi di questa possibilità.

Il vicesindaco Nando Mismetti ha posto l'accento sull'iniziativa che "risponde ad una esigenza posta nel nostro mandato elettorale. Per il 2005 abbiamo stanziato 30mila euro, contiamo di incrementare questa cifra per i prossimi anni, se la Finanziaria ce lo consentirà". Prossimamente verrà pubblicato un bando che illustrerà le modalità di accesso ai benefici per i proprietari interessati.

Con questo accordo per un alloggio di 65 metri quadrati l'affitto può oscillare da 204,17 euro a 379,17 (per il centro storico), da 233,33 a 379,17 euro (centrale), da 233,33 a 320,83 per la periferia, da 204,17 a 291,67 per le frazioni, da 175 a 262,50 per la montagna.