

URBANISTICA

COMUNE DI MARLIANA .

Accordo territoriale sulle locazioni abitative legge 431/'98

(art. 2, comma 3 e art. 3 comma 1)
(D.M. 5/3/'999)

Stipulato da

ASSOCIAZIONE DEI PROPRIETARI

CONFEDILIZIA A.P.E. - PISTOIA
 PROPRIETARI PRESIDENTE
 CONFEDILIZIA UPPI
 F.A.O. SERGIO BACCI
 U.P.I. PISTOIA
 Via Baliccioli, 14
 tel. 366683

ASSOCIAZIONE DEGLI INQUILINI

SICET
 SUNIA
 C.I.S.L. S.I.C.E.T. PISTOIA

★ARRIVO★
 COMUNE DI MARLIANA
 28 FEB. 2001
 Prot. N° 1856 Cat. 10 Cl. 1

Pistoia 9 settembre 1999

Condizioni per la stipula dei Contratti di Locazione

ex Art. 2 Commi 3,4,5 Art 4 e 5 Legge 431/1998

I sindacati della Proprietà immobiliare (Uppi, Confedilizia)
e quelli degli Inquilini (Sunia , Sict,) di Pistoia, in base alla legge n° 431/98 ed al collegato successivo Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di Concerto con il Ministro delle Finanze n 67 del 05.03.1999, pubblicato sulla G.U. il 22.03.1999, art 1 e segg.

Preso atto

- Che il Comune di Marliana ha già individuato sul proprio territorio zone omogenee ma che per quanto riguarda la locazione vengono individuate due zone con valori minimi e massimi del canone da applicarsi,
- Che all'interno della zona sono state individuate tre fasce di oscillazione, con valori minimi e massimi, (A-B-C-) per l'applicazione in concerto dei canoni per le unità immobiliari ad uso abitativo alle stesse appartenenti;
- Di tutto quanto stabilito nel decreto interministeriale Lavori Pubblici e Finanze n 27 del 05.03.1999 e pubblicato sulla G.U. il 22.03.1999.

Determinano

Zona: 1 Marliana

Il canone Minimo in Lire	5.000	mensile mq
Il canone Massimo in Lire	11.000	mensile mq

Zona : 2 Momigno

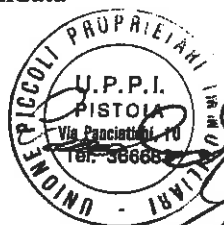
Il canone Minimo in Lire	5.000	mensile mq
Il canone Massimo in Lire	11.000	mensile mq

Concordano

che per l'applicazione concreta del canone nelle singole fasce devono essere tenuti presenti, per le singole Unità immobiliari abitative di Cat: A/2 , A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7 lo stato manutentivo proprio e dell'intero stabile secondo la seguente classificazione:

Fascia A: Unità Immobiliari di nuova costruzione, intendendosi quelle che sono state ultimate negli ultimi 15 anni, quelle totalmente ristrutturate o completamente restaurate negli ultimi 15 anni. E' da intendersi di tale livello Unità immobiliare che abbia uno standard di fruibilità di livello superiore alla media e comunque almeno doppi servizi (per U.I. superiori a mq 80), una cucina finestrata e almeno 4 dei requisiti sottoelencati:

Posto auto assegnato, autorimessa privata, cantina o soffitta, condizionamento, aree a verde anche condominiali , impianti sportivi, portierato, videocitofono, addolcitore , antenna satellitare, porta blindata



CONFEDILIZIA A.P.E. - PISTOIA
IL PRESIDENTE
RAG. SERGIO BACCI

C.I.S.L.
S.I.C.E.T.
PISTOIA

Fascia B: Unità immobiliare in buono stato manutentivo , in quanto dotata di impianti e servizi condominiali adeguati, tali da rendere l'immobile conforme ad uno standard di fruibilità di livello medio.

E' da intendersi di tale livello l'unità immobiliare che abbia almeno impianto di riscaldamento e ascensore (per U.I. ubicate oltre il terzo piano) e almeno 3 dei requisiti sotto elencati:

parcheggio condominiale, aree a verde o cortili condominiali, autoclave , terrazze a livello , cantina, soffitta, stenditoio, lastrico solare a uso esclusivo, lavanderia, antenna televisiva centralizzata.

Fascia C: tutti gli altri immobili che non presentano i requisiti per le fasce A e B .

Stabiliscono

Che per la zona 1 Marliana il canone di locazione sia mensilmente:

- per la fascia A	tra lire	8.000	e lire	9.500	al mq
- per la fascia B	tra lire	6.500	e lire	8.000	al mq
- per la fascia C	tra lire	5.000	e lire	6.500	al mq

Che per la zona 2 Momigno il canone di locazione sia mensilmente

- per la fascia A	tra lire	8.000	e lire	10.000	al mq
- per la fascia B	tra lire	6.500	e lire	8.000	al mq
- per la fascia C	tra lire	5.000	e lire	6.500	al mq

Affermano

Che qualora le parti concordino una durata contrattuale maggiore rispetto a quella prevista ex lege (tre anni più due) il canone di locazione ,con decorrenza dal quarto anno, potrà essere maggiorato, a secondo della ulteriore durata , del 2% annuo;

Che per il calcolo della superficie di valutazione si applicheranno tutte le indicazioni previste nell'allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale) del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n 138;

Che per gli alloggi corredati di idoneo mobilio in ogni singolo vano, come per gli alloggi transitori per quanto riguarda la durata, le parti ne terranno conto ai fini della determinazione del canone di locazione nell'ambito della fascia di riferimento;

Che il presente accordo è estensibile a tutti i comuni della provincia di Pistoia per la parte normativa; per la parte economica verranno recepiti, mediante allegati, gli accordi che verranno raggiunti per i singoli comuni;

Che per quanto riguarda gli oneri accessori si fa riferimento alla tabella oneri accessori stipulata con il presente accordo;

Che il presente accordo ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune di pertinenza, con possibilità di revisione dopo quindici mesi e vale comunque fino a stipula di nuovi accordi;



CONFEDILIZIA A.P.E. - PISTOIA
IL PRESIDENTE
RAG. SERGIO BACCI

C I S L
S. I. C. E. T.
P I S T O I A

Concordano

che per quanto riguarda i rinnovi contrattuali ancora soggetti al regime legale di cui alla legge 392/78 i nuovi canoni di locazione, determinati con l'applicazione dei criteri fissati nel presente accordo, saranno applicati come segue : sulla differenza tra vecchio e nuovo canone di locazione un aumento non superiore all' 80% nell'arco del triennio (tale aumento potrà essere scaglionato in base agli accordi raggiunti tra le parti). Il rimanente 20% sarà applicato nel caso le parti concordino un ulteriore rinnovo contrattuale nel successivo contratto.

Istituiscono una Commissione Stragiudiziale Conciliativa e di Congruità

Ognuna delle parti contraenti potrà attivare una procedura di verifica della congruità e della conformità del contratto all'accordo locale, valendosi della Commissione Conciliativa Stragiudiziale di Congruità solo nel caso che il contratto e il conseguente canone di locazione non siano stati concordati con l'assistenza delle rispettive Associazioni Sindacali in fase di stipula e comunque solo con l'assistenza dei rappresentanti delle associazioni della Proprietà e dell'Inquilinato a cui hanno dato la loro adesione le parti contraenti, anche se successivamente alla stipula del contratto.

La commissione conciliativa sarà composta da 4 membri e precisamente due della proprietà e due degli Inquilini e un membro scelto di volta in volta, dalle parti contraenti tramite i propri rappresentanti Il tentativo di componimento con la mediazione dei rappresentanti sindacali scelti liberamente, deve concludersi entro 30 giorni dalla prima seduta. In caso di fallimento si attiverà la succitata commissione.

Rientra nelle competenze della commissione stessa:

-nel caso di variazioni delle agevolazioni fiscali che hanno determinato i presenti accordi, le organizzazioni sindacali concorderanno nuovi parametri di locazione, e le parti potranno determinare aumenti o diminuzioni nella stessa misura, previo ratifica della Commissione

A compensazione della facoltà concessa al conduttore di dare disdetta anticipata del contratto di locazione anche al di fuori della ipotesi prevista dall'art 3, comma 6, della l. 431/1998, la corresponsione degli interessi legali o postali relativi al deposito cauzionale potrà avvenire in un'unica soluzione alla fine del rapporto locativo.

Sono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

Allegato 1 . Contratti tipo locale ai sensi dell'art 2, comma 3 della legge 9 dicembre 98 n 431

Allegato 2 . Contratto tipo locale ai sensi dell'art 5 , comma 1e 2 della legge 9 dicembre 98 n 431

Allegato 3 . Oneri accessori-ripartizione

Allegato 4 Pianta suddivisione zone

Tutto ciò premesso le Organizzazioni Sindacali presenti, oggi _____ in Marliana nella sede del Comune, alla presenza del Sindaco , sottoscrivono il presente accordo contratti tipo chiedendone il deposito.

UPPI

CONFEDILIZIA

U.P.P.I.
PISTOIA
CONFEDILIZIA A.T.E. - PISTOIA
PRESIDENTE
RAG. SERGIO BACCI

SUNIA

SICET

S.I.S.L.
S.T.C.E.T.
PISTOIA