

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL
COMUNE DI MENTANA**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
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

SOTTOSCRITTO IL _____

(Associazioni degli inquilini)

**FEDER.CASA
SUNIA**

E

(Associazioni della proprietà)

**APPC
ASPPI
CONFEDILIZIA
UPPI**

PREMESSA

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della Provincia di Roma, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la definizione dell'Accordo territoriale ex Lege 431/98,

- constatata la rituale convocazione da parte del Comune di MENTANA;
- considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale;
- considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;

depositano in data odierna l'Accordo per la Città di MENTANA con i relativi allegati.

Il Comune di MENTANA, accogliendo la sollecitazione, in tal senso, avanzata dalle OO.SS. degli inquilini e dalle associazioni della proprietà, si impegna ad applicare, a partire dal 2015, un'aliquota Imu o Tasi (o altra imposta equivalente) ridotta per le abitazioni oggetto di contratto di locazione fino ad un importo massimo di euro 30.000,00, ai sensi del presente accordo, a condizione che il contratto venga vistato da una Associazione della Proprietà e degli Inquilini firmatari.

Le OO.SS. degli inquilini e le associazioni della proprietà, esprimono un giudizio positivo su tale impegno della Amministrazione Comunale, teso a favorire ed incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione, coscienti della onerosità e della difficoltà di tale decisione.

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL
COMUNE DI MENTANA**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431
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

1. CONTRATTI AGEVOLATI
(art. 2, comma 3, L. 431/98)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di MENTANA.

Il territorio del Comune viene suddiviso in 6 zone omogenee come da allegato A. Per le zone omogenee come sopra individuate, vengono definite e riportate nello stesso allegato le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq. mensile.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo gli allegati contratti-tipo (allegati C), recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato A e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato B. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella come da allegato E.

I metri quadrati dell'unità immobiliare è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, fino a un massimo della superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq..

Per gli alloggi con superficie interna compresa inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

1) Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei familiari composti esclusivamente da uno o due ultrasessantacinquenni, il cui reddito familiare non sia superiore a € 21.434,00 (limite di decadenza della Regione Lazio per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21 comma primo della legge 457/78.

2) Il valore unitario al mq. delle fasce e delle subfasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..

3) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato A, relativa al Comune e alle zone ove è ubicato l'immobile, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6%, per i contratti di durata di cinque o sei anni, del 10% per i contratti superiori a sei anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett.a), L.43 1/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle subfasce potranno aumentare fino ad un massimo del 20%.

Il valore degli immobili accatastati come ville (A/10) o villini (A/7) potrà essere aumentato fino ad un massimo del 10%.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di cui al titolo, è costituito dal territorio del Comune di MENTANA.

Le OO.SS. stipulanti si danno atto che il canone dei contratti individuali di tipo transitorio sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati per le zone del Comune di MENTANA, con un incremento percentuale sino ad un massimo del 15%.

Tale incremento non si applicherà per i contratti riferiti agli studenti universitari e/o equiparati.

Per i contratti in epigrafe- per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui sub E - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

1) Quando il proprietario ha esigenze di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

a - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

b - matrimonio dei figli;

c - rientro dall'estero;

d - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio,

esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

e - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o 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.

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

1) Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (D).

Letto, confermato e sottoscritto in data _____ dalle Organizzazioni stipulanti:

FEDER CASA Gloria Rivezzi

SUNIA Sandro Licheri

APPC Daniela Coglitore - Gianfranco Saba

ASPPI Cesare Boldorini

CONFEDILIZIA Paolo Pietrolucci

UPPI Angelo De Nicola

p. presa visione

IL SINDACO
Altiero Lodi

IL CONSIGLIERE COMUNALE
Riccardo Donati

ALLEGATO A

	ZONA	Fascia di oscillazione	Subfascia superiore	Subfascia media	Subfascia inferiore
A	Centri storici	4,00 - 8,00	6,68 - 8,00	5,34 - 6,67	4,00 - 5,33
B	Mentana Centro	3,50 - 7,20	5,98 - 7,20	4,74 - 5,97	3,50 - 4,73
C	Casali - Castelchiodato	3,00 - 6,50	5,34 - 6,50	4,17 - 5,33	3,00 - 4,16
D	Extraurbano	3,50 - 7,50	6,18 - 7,50	4,84 - 6,17	3,50 - 4,83

ALLEGATO B

La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole subfasce (minima, media, massima), sarà determinata tra le parti, con l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria, se richiesta anche da una sola parte, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, dalla tipologia, dai servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., da ogni elemento che lo caratterizzi tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare; esposizione, rifiniture, infissi, etc..

Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio "normale", che come tale si colloca nella fascia di oscillazione "media", per ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas, di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento, di uno stato di manutenzione generale normale.

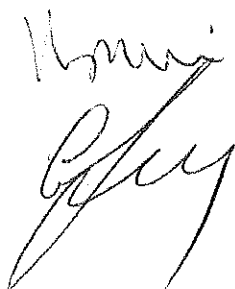
Se la zona in cui è ubicato l'immobile non è dotata di opere di urbanizzazione, i parametri relativi all'allacciamento alla rete idrica, alla rete fognante e alla rete del gas vanno comunque considerati in presenza di impianti idonei rispondenti alle vigenti normative.

L'alloggio di tipo "normale", come sopra definito, potrà collocarsi al valore massimo della fascia media in presenza di almeno tre parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

Si conviene che la collocazione al valore massimo della fascia massima, potrà avvenire solo in presenza di almeno sei parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

Per gli alloggi situati al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione Istat. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.



PARAMETRI

All'interno delle fasce di oscillazione del canale agevolato vengono individuate fino a tre sub fasce; per l'individuazione della subfascia massima si terrà conto dei seguenti elementi:

1. Posto auto
2. Cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde;
3. Cantina;
4. Terrazza o balcone;
5. Area verde di pertinenza;
6. Impianto di condizionamento;
7. Impianto sportivo di pertinenza;
8. Doppi servizi;
9. Porta blindata;
10. Doppi vetri;
11. Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
12. Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni;
13. Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
14. Cucina abitabile con finestra;
15. Citofono o Videocitofono;
16. Antenna centralizzata o impianto satellitare;
17. Riscaldamento autonomo.
18. Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti al piano.
19. Strutture di superamento di barriere architettoniche.

