

ACCORDO TERRITORIALE DI CHIETI

ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E DEI CONDUTTORI PER LA STIPULA NEL COMUNE DI CHIETI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE EX ART. 2 COMMI 3,4,5; ART. 4 E ART. 5 LEGGE 431/1998

Depositato al Comune di Chieti il _____ al prot. n. _____

In data 11 DICEMBRE 2006, alle ore 18.00 si sono riunite presso la sede del Comune di Chieti le qui di seguito elencate Organizzazioni delle proprietà edilizie e dei conduttori per la stipula del presente Accordo:

CONFEDILIZIA (Assoc.Prov. Proprietà Edilizia) - Chieti C.so Marrucino n.182 e V.le Abruzzo n.13
Tel. 0871.321000 - 0871.563753 - confedilizia.chieti@alice.it
Gianni Mennilli Tel.338.2953494

U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) – Chieti in Via Cauta n.18.
Tel. 0871.41423 - giuseppebucciarelli@tin.it
Giuseppe Bucciarelli Tel.333.3910607

ASSOCASA – Chieti Via F. Salomone n.11.
Tel. 0871.330244 – leondegr@tin.it
Paolo Angelucci Tel.347.1443307

S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) – Vasto P.zza della Concordia n.30
Tel. 0873.367504 – sunia.federazionechieti@yahoo.it
Maria Rosa Nobile Tel.329.5418018

SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) – Chieti Via C. De Lollis n.10.
Tel.0871.330073 – chieticisl@virgilio.it
Beniamino Primavera Tel.393.5591010

Unione Inquilini d'Abruzzo – Chieti Via Luca da Penne
Tel. 0871.552837 – pietro.assetta@tin.it
Pietro Assetta Tel. 333.3065371

U.N.I.A.T. - Chieti Via A. De Lizio n.26.
Tel 0871.551251 – rossano.dimarzio@libero.it
Antonio Barbapiccola Tel. 0871.551251

FEDER.CASA – CONFESAL – Chieti Via S. Olivieri n.48 .
Tel.0871.331763 – federcasa.chieti@libero.it
Smeraldo Ricciuti Tel.348.2342289 – 333.2268131

LIBEROCASA – c/o Sindacato Libero - Chieti V.le Abruzzo n.14.
Tel.0871.540284 – info@sindacatoliberoabruzzo.it
Rodolfo Russo Tel.328.4119602

Azienda Diritto agli Studi Universitari – Chieti V.le Unità d'Italia
Tel.0871.552181 – adsuch.servizi@adsuch.it
Giuseppe Visco Tel.349.8104813

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 teatina 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 dei fondi 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 accordi;
- Ricostituire alla legalità il mercato degli affitti sommerso ed irregolare, applicando la riduzione **ICI** in presenza di sottoscrizione dei contratti da parte delle **organizzazioni di categoria firmatarie dell'accordo territoriale**;
- Calmierare i prezzi di locazione;
- Agevolare le modalità di locazione attraverso il ricorso a contratti-tipo, specifici in relazione ai contesti individuati dalla L. 431/98.
- Favorire l'accesso alla locazione da parte di cittadini stranieri- siano essi studenti, lavoratori o nuclei familiari
- Impegno del Comune alla promozione dell'Accordo e dei suoi contenuti attraverso l'organizzazione di Convegni, affissione di manifesti e qualunque altra modalità risultasse utile alla conoscenza dell'Accordo stesso.
- Riduzione del contenzioso attraverso lo strumento della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale
- In considerazione del fatto che Chieti è sede di importante Università con la presenza di un cospicuo numero di studenti per i quali è necessario attivare strategie ad hoc per regolamentare il particolare mercato degli affitti che li interessa, le parti firmatarie del presente Accordo si impegnano a collaborare fra loro e, in particolare, con l'Azienda Universitaria del Diritto allo Studio al fine di promuovere un "corridoio" preferenziale in cui veicolare l'incontro di domanda ed offerta case.
- Servizio internet da parte dell'Azienda Universitaria Diritto allo Studio Universitario

Nelle giornate del 05.12.2005, 17.01.2006, 07.03.2006, 11.04.2006, 30.10.2006 e 13.11.2006 si sono svolti presso il Comune di Chieti, su proposta dello stesso, gli incontri propedeutici, di cui si allegano i verbali che costituiscono parte essenziale e sostanziale dell'Accordo.

Al fine di accelerare la fase di definizione e concertazione tra le parti confermatrici del presente Accordo, il Comune di Chieti, ha svolto una attività di supporto alla formulazione e perimetrazione delle aree omogenee (rappresentate graficamente dalla tavola di zonizzazione TAV. 1).

Il Comune di Chieti si è inoltre impegnato a:

- valutare in sede di Bilancio di previsione, la facoltà, concessa per legge, di applicare uno sconto sull'ICI del 50% (dal 6 al 3 per mille), da applicare ai proprietari che vogliono utilizzare tali nuove forme di contratto (si fa riferimento ai contratti 3+2 ed ai contratti per studenti universitari a

- condizione che la durata del contratto non sia inferiore a mesi 11; restano esclusi dallo sconto ICI i contratti transitori ordinari); l'Amministrazione comunale si impegna a valutare, altresì, un ulteriore abbattimento dell'ICI nel corso della vigenza del presente Accordo dopo attenta valutazione dei risultati applicativi prodotti dall'Accordo stesso sul mercato delle locazioni
- 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 particolari sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto con e altre città;
- tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- tendenze delle 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 tra le Associazioni e il Comune, 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 ogni sei mesi 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 ed aggiornamento professionale per 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 a mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative ed 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 G.U. n° 85 del 11 Aprile 2003.

Art. 2 – Durata

Il presente accordo avrà validità di 24 mesi dalla data di deposito.

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 Chieti, 4 aree omogenee accomunate per caratteristiche e morfologia del territorio, così come definite dal 2° comma dell'art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30/12/2002.

Art. 4 – Zonizzazione

Grazie all'attività di supporto e concertazione svolta dal Comune di Chieti si è giunti alla definizione e della tavola di Zonizzazione (TAV.1) ed al perfezionamento del presente Accordo.

Per l'individuazione delle aree omogenee si è preso a riferimento la Tavola redatta da consulente esterno del Comune di Chieti (TAV. 1).

Art. 5 - Fasce di oscillazione

Il canone di locazione è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore annuale in euro al mq.

TABELLA (A) RIFERITA A CONTRATTI AD USO ABITATIVO PER FAMIGLIE

Microzona	Denominazione e Zona Catastale	Fogli Catastali	Valore Sub Fascia inferiore Euro	Valore Sub Fascia intermedia Euro	Valore Sub Fascia superiore Euro
1	CENTRO STORICO	35	Fino a 50,00	Fino a 60,00	Fino a 70,00
2	CENTRO	25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48.	Fino a 40,00	Fino a 50,00	Fino a 60,00
3	SEMICENTRO PERIFERIA	12, 17, 18, 19, 31. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 38, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57.	Fino a 35,00	Fino a 45,00	Fino a 55,00

TABELLA (A) RIFERITA A CONTRATTI AD USO TRANSITORIO ED UNIVERSITARI

Microzona	Denominazione Zona Catastale	Fogli Catastali	Valore Sub Fascia inferiore Euro	Valore Sub Fascia intermedia Euro	Valore Sub Fascia superiore Euro
1	POLO UNIVERSITARIO	16, 17, 18, 25, 26, 27, 28	Fino a 60,00	Fino a 70,00	Fino a 75,00
2	CENTRO	12, 19, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48.	Fino a 55,00	Fino a 65,00	Fino a 70,00
3	PERIFERIA	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 38, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57.	Fino a 35,00	Fino a 45,00	Fino a 55,00

La differenziazione tra le microzone è stata effettuata in base ad una ponderata analisi dei prezzi di mercato nelle locazioni 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 (sub fascia minima, sub fascia intermedia e sub fascia massima) le cui caratteristiche sono state meglio evidenziate nei successivi articoli normativi, definendo dei valori di soglia espressi in Euro/mq l'anno e riportati nella Tabella (A).

Art. 6 – Superficie convenzionale

DEFINIZIONE DEL METRO QUADRO UTILE

6.1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile; ciò per una avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine, si osserva che l'art. 1, comma 4, del D.M. 05.03.99 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) preveda che:

- le pertinenze dell'unità immobiliare (posto auto, box, cantina, ecc.);
- la presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi, ecc.);
- la dotazione dei vari servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);

debbano essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo.

Considerato quanto sopra, e considerato quanto previsto agli artt. 7 e 18 del D.M. 3/10/1975, n. 9816 (pubblicato in G.U. n. 330 del 16/12/1975), salve intervenendo definizioni ufficiali di riferimento, **si conviene di computare i metri quadri utili di ogni unità immobiliare considerando unicamente la superficie di pavimento dell'unità immobiliare abitativa, misurata al netto di murature (perimetrali, interne, divisorie, ecc.), pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, ed escluse pertinenze e parti comuni. La superficie dei balconi e dei terrazzi sarà considerata nella determinazione della superficie utile solo nella misura del 25% per quelli fino a trenta metri quadrati, l'ulteriore superficie sarà calcolata nella misura del 10%. La superficie delle autorimesse regolarmente accatastate nella categoria C/6, sarà considerata nella determinazione della superficie utile nella misura del 33%. Inoltre i metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolate sulla base della sua superficie convenzionale con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno..**

6.2) Le parti private contrattuali dovranno indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

Art. 7 – Classificazione e dotazioni degli immobili

Gli elementi da considerare, per individuare il canone effettivo.

TABELLA (B)

1	Allaccio utenze alla rete urbana ed impianti tecnologici funzionanti (luce, gas, acqua, fogna);* * (la mancanza di uno solo di tali elementi rende non computabile il punto n.1)	
2	Autorimessa singola e/o posto auto coperto	
3	Cantina e/o sottotetto	
4	Terrazza e/o balcone	
5	Appartamento sito in immobile con meno di 9 unità	
6	Immobile ubicato a non più di 300 mt da fermata di mezzo pubblico	
7	Impianto di riscaldamento autonomo	
8	Posto auto scoperto	
9	Condizionamento d'aria con impianto fisso	
10	Doppi servizi (uno con quattro elementi, l'altro con tre elementi)	
11	Porta blindata e/o sistemi di sicurezza	
12	Doppi vetri e/o doppi infissi	
13	Cancello automatico e/o impianto di videocitofono	
14	Ascensore	
15	Ubicazione a piano attico	
16	Immobile ultimato da non più di 15 anni , accertato dalla data di ultimazione dei lavori, e/o ristrutturato entro lo stesso periodo	
17	Immobile di categoria catastale minimo A/3	
18	Stato di manutenzione buono ed efficiente di infissi, pavimenti, muri ecc.	
19	Rivestimenti di pregio nei vani principali tipo marmo, cotto, parquet ecc.	
20	Rivestimento di pregio alle pareti tipo stucco, stoffa, parato ecc.	

Le parti contraenti individuano la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella tipologia di sub fascia minima, intermedia e massima in relazione alla presenza di:

SUBFASCIA MASSIMA almeno 9 elementi

SUBFASCIA INTERMEDIA da 5 a 8 elementi compresi

SUBFASCIA MINIMA da 1 a 4 elementi compresi.

Art. 8 – Maggiorazione e diminuzione canone per particolari categorie di immobili

1. Il canone di locazione per gli immobili della Tabella di cui all'art. 5 può essere aumentato fino ad un massimo del **20%** per gli alloggi con **superficie utile pari o inferiore a 50 mq.**
2. Il canone di locazione per gli immobili della Tabella di cui all'art. 5 può essere diminuito fino ad un massimo del **10%** per gli alloggi con **superficie utile pari o superiore a 100 mq.**
3. Il canone di locazione per gli immobili **ARREDATI** può essere aumentato fino ad un massimo del 20% in riferimento al tipo di arredo.

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 incrementabile del **3%** per l'intera durata del contratto.

Art. 10 – Maggiorazione per rinuncia al deposito cauzionale

Ove il locatore rinunci espressamente all'importo del deposito cauzionale, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile, subiranno un aumento del **5%**, a valere per l'intera durata del contratto.

Art. 11 – Maggiorazione per periodo di recesso non superiore a tre mesi

Ove le parti contraenti pattuiscono espressamente di riconoscere al conduttore la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso non superiore a tre mesi, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile subiranno un aumento del **5%**, a valere per l'intera durata contrattuale.

Art. 12 – Aggiornamento del canone

Il canone di locazione determinato sulla base degli accordi precedenti può prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata non superiore al **75%** della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT. In più i valori delle fasce saranno aumentate annualmente pari allo **0,75%** dell'indice ISTAT a partire dal 2007.

Art. 13 – Ripartizione degli oneri accessori

RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella "oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente accordo. (allegato 5).

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione dei parametri individuati nell'accordo territoriale venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale (c.c. 1284) sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite. L'aumento decorre dalla data in cui sono ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro 30 giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Art. 14 – Tipo di contratto

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 del 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. 15 – Contratti Transitori Ordinari

In conformità con le previsioni del D.M. 30/12/2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

ESIGENZE DI TRANSITORIA' DEL LOCATORE

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia di origine;
- Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- Destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento del titolo abilitativo al lavoro e/o professioni;
- Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- Eseguire interventi nell'unità immobiliare, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- Qualsiasi altra specifica esigenza del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

ESIGENZE DI TRANSITORIA' DEL CONDUTTORE

Quando il conduttore abbia la necessità di un'abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- 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 della sede di lavoro;
- necessità di cure o di assistenza per sé o per familiari in luogo diversa dalla propria residenza;
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- qualsiasi altra specifica esigenza del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

Le ragioni di transitorietà del conduttore dovranno essere specificatamente documentate. Si precisa che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessario e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Nel caso in cui il contratto di locazione sia stato stipulato per esigenza di transitorietà del locatore, può essere prevista una penale a carico del conduttore non superiore al 50% del canone, con decorrenza dal trentesimo giorno di scadenza del contratto, in caso di ritardo nel rilascio.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30/12/2002, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo indicando con precisione i motivi di transitorietà.

ART.16 – Contratti per Universitari

1. Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché dei comuni limitrofi, gli accordi territoriali devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede. Tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

2. I contratti di cui al comma 1 hanno durata da sei mesi a tre anni e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende del diritto allo studio. I canoni di locazione sono definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali di cui all'articolo 1.

3. Gli accordi locali di cui comma 3 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 individuano le relative misure di aumento o di diminuzione degli intervalli di oscillazione in relazione alla durata contrattuale. Per ogni singolo contratto si può, inoltre, tenero conto:

- della presenza del mobilio;
- di particolari clausole;
- delle eventuali modalità di rilascio;

4. Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in euro/mq. utile o, eventualmente secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzione ordinaria e straordinaria, riparazione degli oneri accessori ed altro.

5. La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello è allegato al presente decreto (allegato C), sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

- a) durata minima di sei mesi e massima di trentasei mesi;
- b) rinnovo automatico salva disdetta del conduttore;
- c) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
- d) facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità dei conduttori;
- e) esclusione della sublocazione;

f) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di consegna dell'immobile;

g) produttività di interessi legali annui sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;

h) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

i) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

6. Il contratto di cui al presente articolo nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

7. I contratti di locazione realizzati in base a criteri definiti ai sensi del presente articolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali.

Art. 17 – Riduzione ICI

A soli fini dell'applicazione dello sgravio ICI, il Comune da mandato alle Organizzazioni sindacali firmatarie il presente Accordo a controllare i contratti ed apporvi la sottoscrizione. A tale scopo verrà predisposto un elenco delle sigle sindacali firmatarie entro il quale gli utenti in piena libertà sceglieranno il sindacato di categoria di cui vorranno servirsi per l'asseverazione del contratto

(l'inquilino sceglierà uno fra i sindacati degli inquilini, il proprietario sceglierà uno fra i sindacati della proprietà). Il controllo del contratto e relativa asseverazione con apposizione di firma da parte delle OO.SS. avrà un costo di € 60,00 (€ 30,00 a favore del sindacato rappresentativo degli inquilini ed € 30,00 a favore del sindacato rappresentativo dei proprietari come contributo forfetario a beneficio delle OO.SS.

Art. 18 – Commissione di Conciliazione

In relazione a quanto previsto all'art.6 del D.M. 30.12.2002, si fa luogo all'istituzione della Commissione di conciliazione stragiudiziale. La funzione di conciliazione potrà essere espletata solo da soggetti appartenenti alle OO.SS. firmatarie del presente Accordo. A tal fine, verrà stilato un elenco di nominativi con la specifica dell'appartenenza sindacale cui verrà data pubblicità ed all'interno del quale gli utenti potranno scegliere la sigla sindacale. Qualsiasi utente – anche non iscritto ad alcuna organizzazione sindacale- potrà attivare la procedura di conciliazione.

Il regolamento della Commissione di conciliazione verrà allegato al presente Accordo

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale :

- # delibera Consiglio Comunale di Chieti (allegato 1);**
- # cartografia con individuazione delle aree omogenee (allegato 2)**
- # tabella riepilogativa con la determinazione dei valori minimi e massimi del canone, espressi in euro/annuo per ogni metro quadro utile, e relative fasce di oscillazione del medesimo (allegato 3);**
- # tabella delle dotazioni dell'immobile (allegato 4)**
- # tabella di ripartizione degli oneri accessori (allegato 5);**
- # contratto di locazione ad uso abitativo (allegato A);**
- # contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (allegato B);**
- # contratto di locazione specifico per studenti (allegato C).**
- # regolamento della Commissione di conciliazione stragiudiziale e modulo di richiesta per l'accesso alla conciliazione (allegato 6)**

APPROVATO E SOTTOSCRITTO IN DATA _____

CONFEDILIZIA

U.P.P.I.

ASSOCASA

S.U.N.I.A.

SICET

Unione Inquilini d'Abruzzo

U.N.I.A.T.

FEDER.CASA – CONFISAL

LIBEROCASA

Azienda Diritto agli Studi Universitari