

## ACCORDO TERRITORIALE

### PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ASTI

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, *pubblicato nel supplemento ordinario n.59, alla Gazzetta Ufficiale n.85, del 11 Aprile 2003.*

Fra le seguenti Organizzazioni dei proprietari di casa:

- CONFEDILIZIA – APPE, in persona del Presidente Avv. Pier Paolo Bosso
- UPPI, in persona del Presidente di Sergio Calvo
- CONFAPPI, in persona del Presidente Avv. Mauro Bolla
- APPC, in persona del presidente Giorgio Mancini

e le seguenti Organizzazioni dei conduttori:

- SUNIA, in persona del Segretario, Avv. Roberta Giamello
- SICET, in persona del Segretario Renza Belletti
- UNIAT, in persona del Segretario Franco Nosenzo

si conviene e stipula quanto segue:

#### I ) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)

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

Il territorio del Comune di Asti, tenuto presente quanto disposto dall'art.1, c.2, del D.M. 30.12.2002, viene suddiviso in aree omogenee, come da **allegato**

**planimetrico A**, ove non vengono evidenziate altresì zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.

I confini tra le aree omogenee e le zone s'intendono determinati, ad ogni effetto, sulla base del numero di Foglio catastale; per ogni area omogenea individuata viene allegata autonoma scheda ( **allegati B/1, B/2, B/3, B/4, B/5**, e **B premessa**) riportante, tra l'altro, indicazione specifica dei numeri di Foglio catastale identificativi degli immobili rientranti in tale area.

Per le aree omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da suddetti **allegati B/1, B/2, B/3, B/4, B/5**, e **B premessa**.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti determinata (ammettendosi a tal fine una tolleranza del CINQUE per cento in più o in meno) computando 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, e di balconi ed escluse pertinenze e parti comuni (che dovranno essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione previste dal presente accordo territoriale ). Gli spazi per armadi a muro possono essere portati ad incremento della superficie utile per non più del 2 % della superficie come sopra determinata.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui agli **allegati**

**B/1, B/2, B/3, B/4, B/5** e **B premessa**, e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Per le annualità (successive alla prima) dei contratti che siano stati stipulati in base al presente accordo -ed unicamente durante la vigenza degli stessi contratti-, e purché gli stessi rispettassero –al momento della stipula– i valori massimi di fascia ivi previsti, detti valori massimi (delle fasce di oscillazione di ciascuna zona) saranno da ritenersi in seguito aggiornati annualmente, nella misura della variazione dell'indice Istat.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli **allegati B/1, B/2, B/3, B/4, B/5** e **B premessa**, subiranno, nei valori massimi, un aumento (a valere per l'intera durata contrattuale) nella misura del:

- **TRE** per cento per i contratti di durata di quattro anni;
- **SETTE** per cento per i contratti di durata di cinque anni;
- **DODICI** per cento per i contratti di durata di sei o più anni.

Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui agli **allegati B/1, B/2, B/3, B/4, B/5** e **B premessa**, subiranno, nel valore massimo, un aumento del **DIECI per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

\* \* \* \* \*

## II ) CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30. 12. 2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del **Comune di Asti**.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Asti (richiamandosi integralmente, a tal fine, quanto previsto in **allegato planimetrico A** e negli allegati **B/1, B/2, B/3, B/4, B/5** e **B premessa**) con valori massimi incrementati del **DIECI per cento**, considerata l'importanza strategica del Comune di Asti con particolare riferimento al fatto che si tratta di un capoluogo di provincia ed alle esigenze di mobilità sul territorio.

Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, i valori massimi delle fasce di oscillazione subiranno un ulteriore aumento del **DIECI per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per le annualità (successive alla prima) dei contratti che siano stati stipulati in base al presente accordo -ed unicamente durante la vigenza degli stessi contratti-, e purché gli stessi rispettassero -al momento della stipula- i valori massimi di fascia ivi previsti, detti valori massimi (delle fasce di oscillazione di ciascuna zona) saranno da ritenersi in seguito aggiornati annualmente, nella misura della variazione dell'indice Istat.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo quanto previsto al paragrafo I (contratti agevolati), ferma restando la tolleranza del CINQUE per cento in più o in meno.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

### **Fattispecie di esigenze dei proprietari**

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- 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;
- 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 delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;

- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data

prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

\* \* \* \* \*

### **III ) CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

**(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3, D.M. 31.12.2002)**

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del **Comune di Asti**.

Per le aree del Comune di Asti, le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono individuate richiamandosi integralmente quanto previsto a tal fine, in **allegato planimetrico A** e negli allegati **B/1, B/2, B/3, B/4, B/5** e **B premessa**, con valori massimi incrementati del **DIECI per cento**.

Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, i valori massimi delle fasce di oscillazione subiranno un ulteriore aumento del **DIECI per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo quanto previsto al paragrafo I (contratti agevolati), ferma restando la tolleranza del CINQUE per cento in più o in meno.

Per le annualità (successive alla prima) dei contratti che siano stati stipulati in base al presente accordo -ed unicamente durante la vigenza degli stessi contratti-, e purché gli stessi rispettassero -al momento della stipula- i valori massimi di fascia ivi previsti, detti valori massimi (delle fasce di oscillazione di ciascuna zona) saranno da ritenersi in seguito aggiornati annualmente, nella misura della variazione dell'indice Istat.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Asti mediante consegna o invio tramite raccomandata a.r.

Allegati:

- **A**: elaborato planimetrico con individuazione geografica delle aree omogenee del Comune di Asti.
- **B**: premessa valevole per gli elaborati B/1, B/2, B/3, B/4, B/5.
- **B/1, B/2, B/3, B/4, B/5**: schede delle aree omogenee individuate per il Comune di Asti contenenti i valori di fascia.

Letto, confermato e sottoscritto

## Le Organizzazioni stipulanti:

### Organizzazioni dei proprietari di casa:

- CONFEDILIZIA – APPE, in persona del Presidente Avv. Pier Paolo Bosso
- UPPI, in persona del Presidente di Sergio Calvo
- CONFAPPI, in persona del Presidente Avv. Mauro Bolla
- APPC, in persona del presidente Giorgio Mancini

### Organizzazioni dei conduttori:

- SUNIA, in persona del Segretario, Avv. Roberta Giamello
- SICET, in persona del Segretario Renza Belletti
- UNIAT, in persona del Segretario Franco Nosenzo