

ACCORDO TERRITORIALE
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
DEL 5 MARZO 1999

tra

Le Associazioni Provinciali della Proprietà Edilizia di Foggia:

A.P.P.E. - CONFEDILIZIA in persona del Presidente pro tempore Sig. Gianni Spinapolice;

CONFAPPI in persona del Presidente pro tempore Sig. Domenico Gramazio;

A. P. P. C. in persona del Presidente pro tempore Sig. Michele Marangelli;

A.S.P.P.I. in persona del Presidente pro tempore Avv. Mattia Di Gennaro;

Le Associazioni Provinciali degli inquilini di Foggia:

SUNIA in persona del Segretario Provinciale Sig. Angelo De Palma;

SICET in persona del Segretario Provinciale Sig. Felice Cappa;

UNIAT in persona del Segretario Provinciale Sig. Francesco Di Pasquale;

di concerto con il **Comune di Manfredonia** rappresentato dal Sig. Angelo Riccardi assessore alle Politiche Sociali.

oooooo

per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo nel territorio amministrativo del **Comune di Manfredonia**, secondo il così detto "CANALE AGEVOLATO", nonchè per la stipula di contratti ad uso abitativo di natura transitoria e per le esigenze abitative degli studenti universitari.

Le parti costituite hanno convenuto e stipulato quanto segue:

oooooo

CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2 comma 3 L. 431/98 e art. 1 d. m. 5/3/99)

1) Acquisite le più opportune informazioni, e preso atto della planimetria generale con suddivisione dell'abitato in 5 zone messa a disposizione dall'assessorato all'urbanistica ed edilizia del Comune di Manfredonia, allegata al presente accordo alla lett. a);

2) Per ognuna delle suddette 5 zone vengono definite n. 3 fasce di oscillazione denominate "A", "B", "C", alle quali sono attribuiti, rispettivamente, due valori di canone, uno massimo ed uno minimo, espressi in migliaia di lire al mese, per metro quadro di superficie convenzionale, con una tolleranza del 5% in più o in meno, come da tabella "ZONE E FASCE" allegata al presente accordo, alla lett. b);

3) L'inserimento nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà tenendo conto della presenza di elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile, qui di seguito specificati:

ELEMENTI ESSENZIALI

- Appartamenti dal II° piano fuori terra in poi (escluso i piani rialzati con giardino);
- Impianto di riscaldamento.
- Presenza di ascensore per appartamenti collocati oltre il II° piano.

ELEMENTI NON ESSENZIALI

- Vista mare;
- Piano intermedio o piano rialzato con giardino.
- Impianto di condizionamento.
- Doppio servizio.
- Posto auto o box.
- Doppia esposizione.
- Cortile comune.
- Cantina/soffitta.
- Spazio esterno di pertinenza dell'edificio con verde.

4) La collocazione degli immobili nelle rispettive fasce di oscillazione avverrà secondo i criteri sotto riportati:

- fascia "A": immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da cinque a nove elementi non essenziali;

- fascia "B": immobili dotati di tutti gli elementi essenziali e da uno a quattro elementi non essenziali;

- fascia "C": immobili privi di almeno uno degli elementi essenziali;

5) All'interno dei valori minimo e massimo di ogni singola fascia di oscillazione, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive OO. SS., procederanno alla determinazione in concreto del canone di locazione, tenendo conto anche della vetustà, della tipologia dell'immobile, del suo stato manutentivo dello stabile in cui esso è ubicato. I contratti individuali di locazione saranno stipulati secondo l'allegato tipo (All. 1) recante altresì, come con il presente Accordo espressamente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone fino alla misura massima del 75% della variazione Istat.

6) Le Associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale precisano, con riferimento al punto 2 del presente, quanto segue: il valore di canone minimo è da intendersi meramente indicativo e pertanto non vincolante per la validità dei contratti stipulati a canone inferiore.

7) Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, la fascia di oscillazione di cui all'allegato "ZONE E FASCE" subirà nei valori minimo e massimo un aumento fino al 2% per i contratti di durata di quattro anni, fino al 4% per i contratti di durata di 5 anni e fino al 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Quando l'immobile sia interamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti le parti, dopo aver determinato il canone di locazione secondo i criteri dettati dal presente accordo, avranno facoltà di aumentarlo fino a un massimo del 15%.

Le OO.SS. firmatarie del presente Accordo concordano che la superficie utile dei piani terra completamente ristrutturati e con riscaldamento autonomo può essere, se inferiore a mq. 40, maggiorata fino ad un massimo del 10%.

8) Per la ripartizione degli oneri accessori il locatore e il conduttore faranno riferimento alla tabella "ONERI ACCESSORI" allegata al presente Accordo ed espressamente approvata dalle Organizzazioni stipulanti. Resta comunque inteso che, per tutto quanto non previsto, si farà riferimento agli articoli 9 e 10 della L. 392/78.

9) Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2 lettera a) L. 431/98, il canone di locazione di cui alle fasce di oscillazione riportate nella tabella "ZONE E FASCE", subirà un aumento nei valori minimi e massimi in vigore del 5%, da valere per tutta la durata contrattuale.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art.2, comma 3 della L. 9/12/98 n. 431

e come da accordo territoriale in data 17 febbraio 2000

Il Sig. nato a (Pr. di) il,
residente a (Pr. di) in Via
n. C.F., di seguito denominato **LOCATORE**,
identificato mediante Patente di Guida/Carta d'Identità n., (assistito
dall'Associazione Territoriale provinciale, in persona di

Concede in locazione ad uso abitativo

Al Sig. nato a (Pr. di) il,
residente a (Pr. di) in Via
n. C.F., di seguito
denominato **CONDUTTORE**, identificato mediante Patente di Guida/Carta d'Identità n.
....., (assistito dall'Associazione Territoriale del
..... di Foggia, in persona di

che accetta,

per sé ed i suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in abitato di, piano,
scala, int., dello stabile ubicato in Via, n. civico,
composto di n. vani oltre cucina, n. servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi
accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. indicare quali)
....., complessivi
..... mq. - censito nel N. C. E. U. alla partita n.
....., classe, rendita catastale £, foglio
....., particella, non ammobiliato, ai seguenti patti e condizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 dal/...../..... al/...../..... e alla prima
scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per
finita locazione, il contratto si intenderà prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta

del contratto, motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 431/98 da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza, contenente la specificazione del motivo invocato.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo, a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione, alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione.

2) IL conduttore avrà facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi al locatore mediante lettera raccomandata, con preavviso di sei mesi.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore.

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 L.392/78 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7/4/88 n. 404.

4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale definito in data 17/02/2000 e depositato presso il comune di Manfredonia in pari data, viene determinato, tra le parti, in lire (.....), che il conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno (.....) di ogni mese, in contanti, nel domicilio del locatore.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'Indice dei prezzi al consumo accertata dall' ISTAT, per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente a quello di decorrenza dell'aggiornamento.

6) Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonchè di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituirà in mora il conduttore fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27/7/78 n. 392.

7) Per gli oneri accessori le parti applicheranno "la tabella oneri accessori" allegata all'accordo territoriale.

Il pagamento di quanto sopra dovrà avvenire, in sede di consuntivo, entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Avranno inoltre diritto di prendere visione presso il locatore, o presso l'amministrazione condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

8) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore versa al locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, la somma di lire (.....) pari a n. mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

9) Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile locato e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e di prenderne consegna, ad ogni effetto, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo ed impegnandosi, nel contempo, a riconsegnarlo nell'identico stato in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso pena il risarcimento del danno. Le parti danno atto di quanto segue ai sensi dell'art. 1590 del C.C. ed in relazione allo stato dell'immobile.

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato ed alla sua destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie o addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore, sin d'ora.

In caso contrario, avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, della rimessione in pristino a proprie spese.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per l'interruzione incolpevole dei servizi, che dovesse verificarsi nel corso del rapporto locativo.

12) Il conduttore dovrà consentire al locatore, all'amministratore dello stabile, nonchè a loro incaricati, di accedere all'unità immobiliare, ove gli stessi ne abbiano motivata ragione. Nel caso di vendita il locatore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi.

13) Il conduttore avrà diritto di prelazione esclusivamente nell'ipotesi prevista dall'art. 3 lettera G L.

14) Il locatore non concede diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo quanto disposto dall'art. 40 Legge 392/78.

15) Le spese di registrazione e l'imposta di bollo sono a carico di entrambe le parti in ragione del 50% cadauno, mentre il locatore assume l'onere di provvedere alla registrazione annuale del contratto.

16) Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non per scritto.

17) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali, limitatamente agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 31/12/1996 n. 675).

18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al D.M. 5/3/99, alle disposizioni del C.C., alla Legge 392/78, alla Legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

19) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore e, quanto ad un terzo componente, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione Stragiudiziale di Conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

20) Le parti contrattuali e le OO. SS. che hanno prestato la loro assistenza durante la stipula del contratto si danno atto, reciprocamente, che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto: **A)** della zona in cui è ubicato l'immobile _____ ; **B)** della fascia di oscillazione del canone _____ ; **C)** dei seguenti elementi essenziali

D) dei seguenti elementi non essenziali: _____

E) della superficie convenzionale dell'immobile, che risulta essere di mq. _____ ;

21) ALTRE PATTUZIONI: _____

___ LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

Manfredonia, li ___ / ___ / ___

IL CONDUTTORE _____ IL LOCATORE _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 del C.C. le parti approvano espressamente tutte le clausole ed in particolare quelle di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Manfredonia, li ___ / ___ / ___

IL CONDUTTORE _____ IL LOCATORE _____

Sottoscrivono in segno della presentata assistenza

L'ASSOCIAZIONE DEI
DEI PROPRIETARI

L'ORGANIZZAZIONE CONDUTTORI

DETERMINAZIONE CANONI PER IL COMUNE DI MANFREDONIA

Premesso che il territorio comunale è stato suddiviso in 5 zone così come denominate:

ZONA 1 = CENTRALINISSIMA

ZONA 2 = CENTRALE

ZONA 3 = SEMICENTRALE

ZONA 4 = EDIFICATA PERIFERICA COMPRESO BORGO MEZZANONE

ZONA 5 = AGRICOLA E FRAZIONI.

I canoni a mq./mese sono quelli riportati nella tabella che segue:

ZONE	FASCIA "A"	FASCIA "B"	FASCIA "C"
ZONA 1	8.500 - max - 7.500 - min -	7.150 - max - 6.150 - min -	6.800 - max - 5.800 - min -
ZONA 2	8.100 - max - 7.100 - min -	6.800 - max - 5.800 - min -	6.500 - max - 5.500 - min -
ZONA 3	7.200 - max - 6.600 - min -	6.500 - max - 5.500 - min -	6.000 - max - 5.000 - min -
ZONA 4	6.000 - max - 5.000 - min -	5.500 - max - 4.500 - min -	5.000 - max - 4.000 - min -
ZONA 5	4.900 - max - 3.500 - min -	4.400 - max - 3.000 - min -	3.900 - max - 2.500 - min -