

ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431, E DEL
DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999

Fra le seguenti organizzazioni:

- ♦ Confedilizia - Associazione della proprietà edilizia della provincia di Gorizia in persona del Presidente pro tempore Avv. Carlo del Torre
- ♦ ASSOCASA di Gorizia, in persona del responsabile di Zona Sig. Sergio Cosma

alla luce delle disposizioni contenute nei provvedimenti in epigrafe indicati e comunque in ossequio alle vigenti disposizioni in materia, si conviene e stipula il presente accordo territoriale da applicarsi al territorio amministrativo del Comune di Gradisca d'Isonzo secondo i patti infra specificati:

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/'98 e art. 1 D.M. 5.3. '99)

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

Il territorio del Comune di Gradisca d'Isonzo acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali e considerata l'estensione delle zone urbanizzate e la realtà locale, non viene suddiviso in "zone omogenee", ma viene definita un'unica zona corrispondente al territorio amministrativo del Comune di Gradisca d'Isonzo, all'interno della quale verranno individuate, ai fini della determinazione del canone, due subfasce, con i seguenti importi minimi e massimi di canone di locazione:
Subfascia A da un minimo di €.4.000 (quattromila) ad un massimo di €. 8.500 (ottomilacinquecento) per metro quadrato al mese
Subfascia B da un minimo di €.1.500 (millecinquecento) ad un massimo di €.3.999 (tremilanovecentonovantanove) per metro quadrato al mese

Nella definizione della metratura dell'alloggio va compresa tutta la superficie di qualsiasi tipo, concessa in locazione, compresi gli accessori e pertinenze, quali, si citano senza pretese di completezza ed a puro titolo esemplificativo, rimesse, cantine, ripostigli, terrazze.

Un alloggio potrà essere considerato come appartenente alla subfascia A allorché presenti almeno tre delle caratteristiche di seguito elencate; la presenza di almeno sei delle caratteristiche di seguito elencate consentirà un aumento del limite massimo previsto per la fascia A fino al 30%.

1. Immobile con meno di tre unità immobiliari a piano
2. Immobile con affaccio su zone di pregio
3. autorimessa singola;
4. cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde;
5. cantina;

6. sottotetto o soffitta;
 7. terrazza o balcone;
 8. appartamento sito in immobile con meno di tre unità immobiliari a piano;
 9. impianto di acqua corrente,
 10. impianto di riscaldamento;
 11. Impianto di riscaldamento autonomo
 12. ascensore (per le unità immobiliari oltre il secondo piano fuori terra);
 13. area verde di pertinenza;
 14. posto auto scoperto;
 15. ulteriore posto auto, oltre il primo;
 16. impianto di condizionamento;
 17. impianto sportivo o aree di svago di pertinenza;
 18. doppi servizi;
 19. allacciamento alla rete del gas;
 20. porta blindata;
 21. doppi vetri o vetrocamera
 22. posto auto coperto in autorimessa comune
 23. stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni;
 24. sistema di sicurezza o sistema di allarme;
 25. piano attico;
 26. appartamento con superficie superiore a 120 mq;
 27. altezza dei soffitti superiore a m.3,00.
 28. Tipologia a villino
 29. Doppi servizi
 30. Doppio ingresso
 31. Impianto di condizionamento
 32. Assenza di barriere architettoniche per disabili
- Qualora l'immobile venga locato arredato, i limiti massimi per ciascuna subfascia potranno essere aumentati fino al 20 % e di un ulteriore 10 % qualora gli arredi comprendano anche elettrodomestici regolarmente funzionanti.
- In caso di assenza di servizi igienici, o di servizi igienici in comune con gli occupanti di altre unità immobiliari, il canone sarà individuato all'interno di una oscillazione compresa tra il minimo della fascia B ed una percentuale del 10 % superiore a tale minimo. I valori minimi e massimi sopra indicati verranno annualmente ed automaticamente aggiornati nella misura pari al 75 % del coefficiente di aggiornamento pubblicato dall'ISTAT.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato B), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa nonché - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato A).

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia 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 dieci per cento per ogni ulteriore anno di durata concordato oltre il minimo di legge, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L.431/'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 trenta per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/'98 e art. 2 D.M. 5.3.99).

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del comune di Gradisca d'Isonzo.

Per i contratti in epigrafe - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui *sub 1)* - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

1. Quanto previsto dalla Legge 431/'98 art. 3 comma primo lettere a), b), d) ed e)
2. Qualora il locatore intenda alienare a terzi l'immobile
3. 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. Esigenze di studio, inteso anche come esigenza di frequenza di corsi temporanei di approfondimento, specializzazione od altro.
2. Esigenze di lavoro, inteso anche come attività di formazione ed avviamento professionale anche se non retribuito
3. Esigenze di salute, di famiglia, intesa anche come famiglia di fatto
4. Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad un evento certo a data prefissata.

Si specifica inoltre che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suddette esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato C), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

Il presente Accordo viene sottoscritto dai rappresentanti delle organizzazioni in epigrafe indicate e viene depositato unitamente agli allegati presso il Comune di Gradisca d'Isonzo.

- ◆ Confedilizia - Associazione della proprietà edilizia della provincia di Gorizia in persona del Presidente pro tempore Avv. Carlo del Torre



- ◆ ASSOCASA di Gorizia, in persona del responsabile di Zona Sig. Sergio Cosma

**ASSOCASA
GORIZIA**