

PROTOCOLLO D'INTESA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT

In relazione a quanto disposto all'articolo 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.° 431, le Organizzazioni Sindacali dei proprietari e degli inquilini convengono e stipulano quanto segue:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE

Gli accordi territoriali stabiliranno fasce di oscillazione del canone di affitto all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'immobile e dell'unità immobiliare, potrà essere concordato tra le parti il canone per i singoli contratti.

A tale scopo, a livello comunale, esaminate anche le delimitazioni di zone censuarie e microzone, si individueranno preventivamente aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, infrastrutture commerciali ecc.);
- tipologie costruttive, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

All'interno delle stesse aree omogenee potranno essere individuate zone di particolare pregio o zone di particolare degrado.

Per ogni area ed eventuale zona, così individuate, e con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, gli accordi territoriali dovranno prevedere un valore minimo ed un valore massimo del canone, costruendo le fasce di oscillazione entro le quali si dovranno collocare i singoli contratti.

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo della fascia di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive Organizzazioni Sindacali, terranno conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- rendita catastale dell'alloggio;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina ecc.);
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- valutazione degli spazi comuni (aree comuni, cortili, aree a verde, impianti sportivi interni ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- degrado urbano;
- eventuale dotazione di mobilio

Per le Compagnie Assicurative, gli Enti privatizzati, le grandi proprietà immobiliari, le Casse professionali, ecc., i canoni saranno definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicati dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'Organizzazione Sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le Organizzazioni Sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Per gli Enti previdenziali pubblici, si procederà con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal D. Leg. n.°104/96, in cui i canoni saranno determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'Organizzazione Sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le Organizzazioni Sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Gli accordi definiti in sede locale potranno stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individueranno le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definite per aree omogenee.

Negli stessi accordi territoriali, che individueranno i valori minimi e massimi esprimendoli secondo gli usi locali, potranno essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

La trattativa territoriale definirà, inoltre, il contratto tipo sulla base del modello di cui all'allegato "A".

I contratti di locazione realizzati in base ai criteri sopra definiti, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il Comune, unitamente agli accordi territoriali.

In relazione a quanto disposto dall'articolo 5, commi 2 e 3, della Legge 9 dicembre 1998, n° 431 le Organizzazioni Sindacali dei proprietari e degli inquilini convengono quanto segue:

CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI E PER I CONTRATTI TIPO PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

Nei Comuni sede di Università o di corsi universitari distaccati, nonché nei Comuni limitrofi, gli accordi territoriali dovranno prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede.

Questa tipologia contrattuale potrà essere utilizzata esclusivamente quando l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

I contratti ricadenti in questa fattispecie, avranno durata da sei mesi a tre anni e potranno essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio.

I canoni di locazione, di questa tipologia contrattuale, saranno definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali di cui al punto 1.

Negli stessi accordi locali si individueranno le relative misure di aumento o di diminuzione delle fasce di oscillazione relativamente alla durata contrattuale.

Per ogni singolo contratto si potrà, inoltre, tenere conto:

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

Negli stessi accordi territoriali, che individueranno i valori minimi e massimi esprimendoli secondo gli usi locali, potranno essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

La trattativa territoriale definirà, inoltre, il contratto tipo sulla base del modello di cui all'allegato "B".

I contratti di locazione realizzati in base ai criteri sopra definiti, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il Comune unitamente agli accordi territoriali.

In relazione a quanto disposto dall'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n 431 le Organizzazioni Sindacali dei proprietari e degli inquilini convengono e stipulano quanto segue:

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE E DEI CONTRATTI TIPO PER GLI USI TRANSITORI

Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che i contratti medesimi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Tali contratti saranno stipulati per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra

le Organizzazioni Sindacali della proprietà e degli inquilini.

Il contratto tipo definito a livello locale dovrà prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del proprietario il quale dovrà confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi nel termine, avanti la scadenza, stabilita nel contratto.

Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo dovrà prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, Legge 431/98.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

I canoni di locazione dei contratti transitori nelle undici aree metropolitane (Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania), nei Comuni con esse confinanti e nei Comuni capoluogo di Provincia, saranno definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati al punto 1.

In caso di inesistenza di accordo a livello locale i valori di riferimento saranno quelli definiti dalle condizioni di cui all'articolo 4, comma 3, Legge 431/98.

Negli stessi accordi territoriali, che individueranno i valori minimi e massimi esprimendoli secondo gli usi locali, potranno essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

La trattativa territoriale definirà, inoltre, il contratto tipo sulla base del modello di cui all'allegato "C".

I contratti di locazione realizzati in base ai criteri sopra definiti, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il Comune unitamente agli accordi territoriali.

CLAUSOLE FINALI

Al fine di favorire la definizione dei contratti tipo negli accordi territoriali, fanno parte integrante del presente Protocollo Nazionale i seguenti allegati:

- Contratto tipo per la locazione di unità immobiliari a "contratto concordato" come disposto all'articolo 2 comma 3 legge 431/98 (Allegato "A");
- Contratto tipo per gli studenti universitari fuori sede (Allegato "B");
- Contratto tipo per gli usi transitori (Allegato "C").

Il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani

Il Segretario Generale del Sunia Luigi Pallotta

Segretario Generale del Sicut Ferruccio Rossini

Il Segretario Generale dell'Uniat Maurilio Turchetti