

ACCORDO APPLICABILE NEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PARMA

(con esclusione del Comune Capoluogo)

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.

Fra le seguenti organizzazioni sindacali della proprietà:

A.P.E.-CONFEDILIZIA in persona di Mario Del Chicca

A.S.P.P.I. in persona di Orlando Manghi

A.P.P.C. in persona di Rosa Maria Ghirardini

UNIONCASA in persona di Susanna Benaglia

e

le organizzazioni sindacali degli inquilini:

SUNIA in persona di Emanuela Betti Pico

SICET in persona di Patrizia Dazzi

UNIAT in persona di Paolo Carpi

ASSOCASA in persona di Mario Busetto.

APIA ANIA in persona di Mara Colla

FONDAZIONE P.G. FALCIOLA in persona di Giuseppe Costa

si conviene e si stipula quanto segue:

Il presente accordo ha validità per tutto il territorio della Provincia di Parma, escluso il Comune Capoluogo.

Nell'ambito del territorio della Provincia, vengono individuati i due seguenti gruppi di comuni:

GRUPPO 1

BORGOTARO, COLLECCHIO, COLORNO, FELINO, FIDENZA, FONTANELLATO, FONTEVIVO, FORNOVO, LANGHIRANO, MEDESANO, MONTECHIARUGOLO, NOCETO, SALA BAGANZA, SALSOMAGGIORE, SORBOLO, TORRILE, TRAVERSETOLO.

GRUPPO 2

ALBARETO, BARDI, BEDONIA, BERCETO, BORE, BUSSETO, CALESTANO, COMPIANO, CORNIGLIO, LESIGNANO DE' BAGNI, MEZZANI, MONCHIO, NEVIANO, PALANZANO, PELLEGRINO, POLESINE, ROCCABIANCA, SAN SECONDO, SISSA, SOLIGNANO, SORAGNA, TERENCE, TIZZANO, TORNOLO, TRECASALI, VALMOZZOLA, VARANO, VARSÌ, ZIBELLO.

CONTRATTI AGEVOLATI

(Art 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1. D.M. 30/12/2002)

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare ubicata nei Comuni di cui al gruppo 1 e al gruppo 2 sarà determinato dalle parti all'interno delle tre fasce di oscillazione di cui all'all. B individuate secondo i criteri e gli elementi di cui all'all. A: il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT, riferita al mese precedente la stipula del contratto.

All'interno di ogni fascia di oscillazione le parti contrattano il canone liberamente.

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area dovranno essere aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT riferita al mese di settembre.

La superficie da considerare, con una tolleranza del cinque per cento in eccesso o in difetto, è quella utile dell'unità immobiliare (con esclusione di balconi, terrazze e altri accessori) a cui si aggiunge il 50% della superficie dell' autorimessa.

Ove le singole le parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni e del 4% per i contratti di cinque anni e più, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a) della Legge 431/98 e per gli alloggi arredati le fasce di oscillazione di cui all'allegato C potranno subire nei valori minimi e massimi un aumento (cumulabile con quelli della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente) nella seguente misura:

- 1) immobili arredati + 10%
- 2) immobili vincolati + 10% (se ammobiliati ulteriore 10%)

Nelle unità immobiliari prive di servizi igienici e/o acqua potabile, quelle che vengono riscaldate con stufe e quelle poste in edifici degradati, il canone non potrà essere superiore del 30% del valore minimo della prima fascia; la presenza di qualsiasi altro elemento è in tal caso ininfluenza. Per l'identificazione degli alloggi degradati si farà riferimento all'art. 3 del D.M. 9 Ottobre 1978 (allegato C), la presenza di almeno tre elementi scadenti tra quelli descritti determinerà la classificazione tra gli edifici degradati.

Come previsto dal D.M. 30/12/2002 le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato A al citato D.M.

CONTRATTI TRANSITORI

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

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo dei Comuni elencati nel gruppo 1 e gruppo 2, le Organizzazioni firmatarie ricordano tra l'altro:

- a) che non trovano applicazione le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 co. 1 Legge 431/98;
- b) che, ai sensi dell' art. 2 co. 1 del D.M. 30/12/2002, i contratti possono avere una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà libero.

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

Esigenze dei Proprietari

Quando il locatore abbia necessità di disporre dell'immobile entro diciotto mesi per i seguenti motivi:

- b) destinarlo ad abitazione propria; del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia di origine;
- c) destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che, inseguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula nella locazione, debbano rilasciare l'immobile di servizio;
- d) destinarlo all' esercizio dell' attività propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento del titolo abitativo al lavoro e/o professione;
- e) destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per rientro dall'estero o da altre località in cui si risiede o ci si trasferisca, temporaneamente, per comprovati motivi di lavoro o di studio, o per motivi di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;
- f) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio e/o lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

- g) eseguire lavori di ristrutturazione nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A.;
- h) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

Esigenze dei Conduttori

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

- a) contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- b) previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- c) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- d) necessità di cure e di assistenza a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
- e) acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- f) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione;
- g) seconda casa con residenza e permanenza effettiva nella prima casa, insieme al proprio nucleo familiare, esclusivamente per ragioni di svago, hobby e tempo libero;
- h) campagna elettorale.

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.

Come previsto dal D.M. 30/12/2002 le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto all. C al citato D.M.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Art. 5 commi 2 e 3 legge 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 dei Comuni confinanti con il Comune di Parma.

I contratti in epigrafe sono utilizzabili per locazioni a studenti universitari che svolgano i propri corsi di studio in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata non inferiore a sei mesi né superiore a tre anni e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti, anche organizzati in cooperativa, da aziende per il diritto allo studio o da associazioni non lucrative operanti nel settore. Le Cooperative di locazione per studenti e gli enti non lucrativi operanti nel settore che offrano al locatore adeguate garanzie patrimoniali e svolgano attività complementari alla locazione in linea con il capitolato prestazionale Allegato D, potranno sublocare posti letto a studenti universitari applicando un canone incrementato in misura non superiore al 30% del canone di acquisizione, frazionandolo per i singoli posti letto ricavabili.

Per la determinazione del canone dei contratti in epigrafe, le Organizzazioni firmatarie convengono di richiamare integralmente quanto previsto per i CONTRATTI AGEVOLATI.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT, riferita al mese precedente la stipula del contratto.

Come è previsto dal D.M. 30/12/2002 le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato E al citato D.M.

CONCLUSIONI

Le Organizzazioni firmatarie convengono che il presente accordo possa, di comune intesa, formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, sia in caso di modifica del D.M. 30/12/2002, sia quando ciò apparirà opportuno alle organizzazioni stesse, per mutate condizioni del

mercato, della normativa e delle specifiche agevolazioni, nonché delle imposizioni fiscali.

Le Organizzazioni firmatarie si impegnano a prestare assistenza alla stipulazione dei contratti ai sensi del presente accordo ed eventualmente a controfirmare i contratti stessi.

Le Organizzazioni firmatarie si impegnano inoltre a istituire la Commissione di Conciliazione di cui all'art. 6 del D.M. 30/12/2002.

Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere altri accordi territoriali diversi dal presente.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria di ciascuno dei Comuni interessati a cura dell'Associazione Proprietà Edilizia-Confedilizia.

Letto, confermato e sottoscritto

ALLEGATI

A: Elementi e criteri

B: Fasce per la determinazione del canone gruppo 1 e gruppo 2

C: Art. 3 D.M. 9/10/78

D: Capitolato prestazionale

Parma, li 18 dicembre 2003

Per le Organizzazioni sindacali della Proprietà

Per le Organizzazioni sindacali degli Inquilini

ALLEGATO A

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE

- 1) Riscaldamento autonomo o teleriscaldamento con contatore di calorie e/o impianto di condizionamento dell'aria (se fornito dal proprietario)
- 2) Autorimessa o posto auto coperto
- 3) Posto auto scoperto e/o giardino privato
- 4) Sicurezza: cancello automatico e /o citofono e/o recinzione e/o porta blindata
- 5) Appartamenti posti a piano terra, primo e secondo o comunque presenza di ascensore
- 6) Doppi servizi
- 7) Doppi vetri e/ o doppie finestre
- 8) Balcone e/o terrazzo
- 9) Cantina e/o solaio
- 10) Edifici costruiti e/o integralmente ristrutturati dopo il 1990
- 11) Appartamento ubicato in edificio con non più di 9 unità immobiliari per scala
- 12) Presenza di verde e/o cortile

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile da affittare nella fascia di sua competenza, sulla base dell'esistenza, nell'immobile stesso dei suindicati elementi, secondo il seguente criterio:

- se sono presenti fino a 4 elementi, esso sarà collocato nella prima fascia.
- se sono presenti da 5 a 7 elementi, esso sarà collocato nella seconda fascia;
- se sono presenti più di 7 elementi, esso sarà collocato nella terza fascia.

Allegato B

GRUPPO 1

CANONE AL MQ. UTILE – MESE RAPPORTATO ALLA SUPERFICIE IN MQ

SUPERFICIE	MINIMO	I FASCIA	II FASCIA	III FASCIA
sino a 40	da 2,50	sino a 4,80	sino a 5,50	sino a 6,30
da 41 a 60	“ “	“ 4,30	“ 5,00	“ 5,70
da 61 a 80	“ “	“ 3,70	“ 4,30	“ 5,00
da 81 a 100	“ “	“ 3,50	“ 3,90	“ 4,50
oltre 101	“ “	“ 3,30	“ 3,60	“ 4,30

GRUPPO 2

CANONE AL MQ. UTILE – MESE RAPPORTATO ALLA SUPERFICIE IN MQ

SUPERFICIE	MINIMO	I FASCIA	II FASCIA	III FASCIA
sino a 40	da 2,50	sino a 4,30	sino a 4,80	sino a 5,60
da 41 a 60	“ “	“ 3,80	“ 4,30	“ 5,00
da 61 a 80	“ “	“ 3,30	“ 3,80	“ 4,50
da 81 a 100	“ “	“ 3,00	“ 3,50	“ 4,00
oltre 101	“ “	“ 2,80	“ 3,30	“ 3,80

Allegato C

Decreto Ministeriale 9 ottobre 1978 (G.U. 11, 284 dell' 11/10/78)

Omissis

Art. 3 – Elementi comuni.

1) Accessi, scale e ascensore

Gli accessi, le scale e l'ascensore compresi nell'immobile ed a servizio diretto dell'unità immobiliare si considerano in condizioni scadenti quando sia presente una delle carenze di cui ai seguenti punti a), b), c) e d):

- a) gli accessi dagli spazi di uso pubblico siano privi di infissi di chiusura;
- b) gli accessi ed il vano scala di collegamento interpiano presentino nelle pavimentazioni o nelle pareti o nei soffitti le carenze precedentemente definite, per le stesse voci, relativamente agli elementi propri dell'unità immobiliare di cui al precedente art. 2;
- c) il 10% della superficie dei gradini della scala di collegamento interpiano risulti di difficile agibilità, in quanto evidentemente sconnessa o instabile o lesionata o gravemente usurata;
- d) l'ascensore sia permanentemente in disuso, carenza da considerare limitatamente agli edifici con oltre tre piani fuori terra e solo per gli alloggi situati al quarto piano e superiori.

2) Facciate, coperture e parti comuni in genere

Le facciate, le coperture e le parti comuni in genere dell'immobile nel quale è compreso l'alloggio si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle carenze di cui ai seguenti punti a), b) e c):

- a) le facciate dell'edificio abbiano l'intonaco od altri tipi di rivestimento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- b) le coperture dell'edificio consentano l'infiltrazione di acque piovane o risultino, se praticabili, inutilizzabili per il deterioramento di alcune componenti, sempre che ne sia prevista l'utilizzazione da parte del locatario;
- c) le parti comuni diverse da quelle già considerate, e solo quando contribuiscano a definire le caratteristiche generali dell'immobile, non siano convenientemente utilizzabili.

Omissis

Roma, addì 9 ottobre 1978

Il Ministro
Stammati

Allegato D

CAPITOLATO RELATIVO ALLE ATTIVITA' COMPLEMENTARI ALLA LOCAZIONE SVOLTE DA COOPERATIVE ED ENTI NON LUCRATIVI

REPERIMENTO ALLOGGIO

- sopralluogo presso l'immobile offerto in gestione
- valutazione dell'immobile (ubicazione, stato generale dell'immobile e degli impianti, eventuale arredo, richiesta economica)
- trattativa per l'acquisizione
- eventuale mediazione pagata ad agenzie e/o intermediari
- stipula contratto con il proprietario
- sopralluoghi con gli studenti ai vari alloggi proposti

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI CONSEGUENTI AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- verifica e redazione scheda tecnica e/o inventariazione
- comunicazioni alla questura
- pratica di registrazione contratti proprietari
- pratica di registrazione contratti studenti
- avvio procedure incassi/pagamenti:
- copertura assicurativa dell'alloggio

GESTIONE PROBLEMATI HE DI CONVIVENZA

- predisposizione e sottoscrizione del regolamento servizio alloggi
- verifica, analisi e proposte, attraverso incontri ad hoc, per la gestione delle problematiche di convivenza, ad iniziare dalla composizione del gruppo

GESTIONE DEGLI AVVICENDAMENTI NELL'ALLOGGIO IN FUNZIONE DELLE SCADENZE CONTRATTUALI

- verifica della disponibilità alla riconferma del contratto
- ricerca e selezione di un nuovo inquilino interessato allo specifico posto alloggio liberatosi
- inserimento e verifica sulla buona convivenza del gruppo
- avvio procedure amministrative

GESTIONE DEI RAPPORTI CON IL CONDOMINIO

- presa visione e sottoscrizione del regolamento condominiale da parte degli inquilini
- parte diligente nei confronti dell'amministratore per una corretta e piena fruibilità dei servizi comuni da parte degli studenti (riscaldamento, posti auto, ascensore, lastrici solari, ecc.)
- mediazione nelle problematiche relazionali con gli altri condomini (rumorosità, infiltrazioni, ecc.)

CONTROLLO DELLO STATO DI MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO ED IN PARTICOLARE DEGLI IMPIANTI

- verifica e supervisione materiale inerente la messa a norma degli impianti dell'alloggio
- verifica e sopralluoghi periodici nell'alloggio
- controllo inventario
- verifica degli arredi
- verifica dello stato di manutenzione dell'alloggio durante l'anno e al cambio degli inquilini
- verifica pulizia e manutenzione caldaia/boiler a gas

SERVIZIO MANUTENTIVO SVOLTO DALLA COOPERATIVA DIRETTAMENTE O IN CONVENZIONE CON ARTIGIANI

- possibilità di rivolgersi alla cooperativa per un servizio di manutenzione svolto direttamente a prezzi agevolati o in convenzione con artigiani
- ripristino manutentivo a carico della cooperativa all'inizio di ogni periodo locativo per ciò che non attiene alla responsabilità degli studenti.

GESTIONE DELLE UTENZE DELL'APPARTAMENTO

- intestazione delle utenze (luce, acqua, gas) degli appartamenti alla cooperativa
- controllo e conteggio periodico dei consumi
- riparto dei consumi e delle spese tra gli inquilini in ragione della permanenza nell'alloggio