

per. 2002

ACCORDO SINDACALE

IN ATTUAZIONE DELLA L. 9/12/1998 N. 431 E DEL DECRETO MINISTRO

LAVORI PUBBLICI 30/12/2002

Tra l'organizzazione della proprietà, rappresentata dall' ASPPI, in persona del
SIG. NICOTRA GAETANO, GIOVANNI CRIMI E ANTONINO CRIMI.

da una parte, e dall'altra

le seguenti organizzazioni dei conduttori:

ANIA, rappresentata dal sig. ANDBREA MONTELEONE

SICET, rappresentata dal sig. EMANUELE NICOLOSI

UNIAT, rappresentata dal sig.

SUNIA, rappresentata dal Sig. FILIPPO CIRINESI E NICOLA CALABRINO

FEBERCA SA rappresentata dal sig. GIUSEPPE SAMMARITANO
Con la presenza del sig.

in rappresentanza del Comune di Castelvetro
DSS. ANTONINO RIZZUTO E ANTONIO MARIANO

constatata la rituale convocazione delle predette Associazioni da parte del Comune di

Castelvetro ed esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al D.M. 30/12/2002 si

stipula quanto segue:

A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, co. 3, L. 43/98 e art. 1 D.M. 30/12/2002)

1) AREE

Si individuano nel Comune di Castelvetro le seguenti zone:

- centro storico
- zona compresa fra la fascia abitata del centro storico e la periferia
- zona periferica
- zona mista residenziale estiva

2) CANONE

In considerazione della situazione attuale del mercato degli affitti ed effettuate le opportune valutazioni, per ognuna delle zone sopraindicate, vengono determinate i valori minimi e massimi espressi in euro del canone mensile per ogni metro quadrato.

Tali valori sono i seguenti:

centro storico

min. ^{1,00}1,50 - mass. 3,50

zona compresa fra la fascia abitata del centro storico e quella periferica

min. 1,75 - mass. 3,75

zona periferica

min. 1,20 - mass. 4,00

zona mista residenziale estiva

min. 2,50 - mass. 6,00

Il canone, come sopra determinato, potrà essere aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione aggiornata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente, a semplice richiesta del locatore fatta con lettera raccomandata e con decorrenza dal mese successivo.

3) SUPERFICIE UTILE

Al fine della determinazione del canone le parti concordano di calcolare:

- la superficie calpestabile al netto de muri perimetrali dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, mansarde e simili, computata nella misura dell'80% se comunicante con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% qualora non comunicanti;

c) la superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa vengono computate nella misura del 25%.

Per le superfici utili inferiori a 60 mq. i valori sono aumentati del 15% mentre per quelli superiori a 120 mq. i valori sono diminuiti del 15%.

Al fine di prevenire possibili controversie le parti che stipulano contratti di locazioni sono invitati ad indicare in contratto la superficie utile in metri quadrati attribuita all'unità immobiliare nonché il valore tra il minimo e il massimo applicato a metro quadrato.

Una variazione in più o in meno del 5% della superficie utile rispetto a quella indicata in contratto, non darà diritto ai contraenti alla modifica del canone annuo convenuto.

4) DURATA

I VALORI DI CUI ALL'ART. 2 SI RIFERISCONO AI CONTRATTI DI DURATA QUADRIENNALE.
Qualora i contraenti convengono una durata del contratto superiore ai 3 anni, i valori locativi minimi e massimi potranno subire un aumento ^{ABBATTIMENTO DEI VALORI DI CUI ALL'ART. 2} per l'intera durata del ^{STATO} rapporto. *2 DEL 3,5% (TREVISO LA CINQUE PUNTO)*

Tale aumento sarà pari al 2% dei valori concordati per i contratti di durata 4+2 *DETTA*

5) RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo sindacale prevedono che per le riparazioni ordinarie e straordinarie e per gli oneri accessori sarà applicata la tabella (all. 1) di cui all'allegato G del D.M. 20/12/2002.

Per quanto non espressamente previsto in tale allegato saranno applicati gli artt. 9 e 10 L. 392/78 e le altre disposizioni di legge.

6) CONTRATTO TIPO

Per la stipula del contratto di locazione le parti aderenti a tale accordo utilizzeranno esclusivamente l'allegato modello (all. 3)

B) CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI

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

[Handwritten signatures and initials]

1) NATURA TRANSITORIA DEL RAPPORTIO DI LOCAZIONE

Le parti contraenti individuano le seguenti cause riguardanti esigenze sia del proprietario che del conduttore.

Per quanto riguarda il primo sarà possibile stipulare un contratto per uso transitorio quando si ha necessità di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori per motivi di trasferimento temporaneo della sede di lavoro, matrimonio, matrimonio dei figli, rientro dall'estero, attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo, attesa della stipula del contratto definitivo di vendita con preliminare già stipulato e data dell'atto pubblico di trasferimento entro 24 mesi.

Per quanto riguarda il secondo la stipula del contratto per uso transitorio sarà possibile per trasferimento temporaneo della sede di lavoro, contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza, assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi provato con compromesso regolarmente registrato, vicinanza temporanea a parenti bisognosi di cure..

Per la stipula del contratto è sufficiente che l'esigenza sussista in capo ad una sola delle parti contraenti.

L'esigenza transitoria dev'essere espressamente indicata in contratto e il verificarsi della stessa dovrà essere confermata dalle parti mediante lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del contratto ed entro un termine stabilito.

Qualora il locatore non adempia a tale onere oppure siano venute meno le causa di transitorietà, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 co. 1 L. 431/98.

The right margin contains several handwritten marks: a large 'll' at the top, a smaller 'll' below it, and a large, stylized signature or initial below that. At the bottom of the page, there are several more handwritten signatures and initials, including a large one that appears to be 'A...' and another that looks like 'H'.

Il mancato utilizzo dell'immobile da parte del locatore per le esigenze menzionate in contratto comporterà per lo stesso un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

L'esigenza del conduttore dev'essere provata con idonea documentazione da allegare al contratto.

2) AREE - CANONE - SUPERFICIE UTILE - RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE - CONTRATTO TIPO

Si richiama quanto già previsto per i contratti di cui alla lettera A) salvo il canone di locazione che potrà essere aumentato nella misura del 10% qualora l'immobile sia ammobiliato nella cucina e nella camera da letto.

Per la stipula del contratto sarà utilizzato esclusivamente il modello allegato al presente accordo (all. 4)

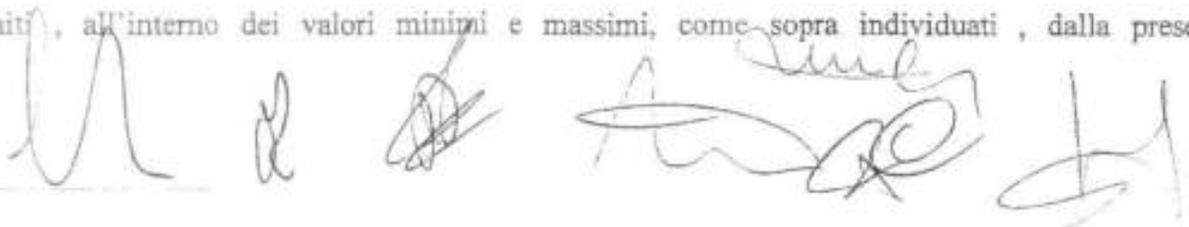
OSSERVATORIO LOCALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA

Le Organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo e il Comune di Castelvetrano si danno atto dell'opportunità di istituire un osservatorio locale della condizione abitativa. L'attivazione dell'osservatorio locale dovrà essere finalizzato alla realizzazione delle seguenti funzioni:

- banca dati quantitativa sul sistema abitativo del Comune di Castelvetrano;
- banca dati e monitoraggio prezzi;
- ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio di natura privata, pubblica e concertata.

GRANDE PROPRIETA'

Per le compagnie assicurative, istituti di credito, pieni di privatizzati, le casse, le fondazioni, i soggetti privati, anche persone fisiche, detentori di patrimoni immobiliari superiore a cento unità abitative, anche se ubicati molto diffusamente o frazionati sul territorio nazionale, i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi, come sopra individuati, dalla presente



contrattazione in base ad appositi accordi integrativi, fra proprietà interessata, organizzazioni della propria edilizia e sindacati dei conduttori. Tali accordi integrativi possono prevedere speciali condizioni per particolari esigenze.

REVISIONE ACCORDO

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro accordo a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto Ministeriale di recepimento di convenzione Nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che stipulano contratti sulla base del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della legge 431/98 o pervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

REVISIONE CANONI

Le associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo su iniziativa anche di un'associazione le parti si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati, al momento del loro rinnovo trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

ALLEGATI

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1) Ripartizione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- 2) Certificazione di congruità;
- 3) Contratto di locazione abitativa agevolato allegato al Decreto 30/12/02
- 4) Contratto di locazione abitativa per uso transitorio allegato al Decreto 30/12/02

Castelvetro li 23/05/00

The bottom of the document features several handwritten signatures in black ink. There are approximately seven distinct signatures, some of which are quite stylized and overlapping. The signatures are positioned below the list of attachments and the date, indicating the formal approval of the agreement by the respective parties.

All'ART. 2 nel valore minimo del contro storico leggesi 1,00 (unovangelo zero).

All'ART. 4 si aggiunge la seguente frase: "I VALORI DI CUI ALL'ART. 2 SI RIFERISCONO AI CONTRATTI DI DURATA QUADRIBENNALE."

Nel primo rigo dello scritto si toglie "superiore ai" e si sostituisce con "di". Nel secondo rigo dello scritto si annulla la frase da "aumentato" fino a "rapporto" e si sostituisce con: "abbattimento dei valori di cui all'art. 2 del 3,5% (triviale incremento)".

La frase "Tale aumento sarà pari al 2% dei valori con contratti per i contratti 4+2 (quattro + due)" viene annullata.

ANIA AL M-Telecom

FEDERASA *Haymeritans*

SIEET-CISL *Guendelocost*

SOWA *Green* *Alber*

Per il Com *Alber*

ASPP *M de...*

M...