

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTEBELLUNA

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:

A.P.E. Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Treviso – Confedilizia, in persona del Presidente Geom. Marcello Furlan;
U.P.P.I., in persona del Consigliere Delegato Avv. Marzio Bolondi;
A.S.P.P.I., in persona del Presidente Avv. Andrea Gatto;
CONFAPPI, in persona del Presidente Dr.ssa Ines Durante;
S.U.N.I.A., in persona del Segretario Provinciale Dr.ssa Alessandra Gava;
S.I.C.E.T., in persona del Segretario Provinciale Sig. Danilo Marangon;
U.N.I.A.T., in persona del Segretario Provinciale Sig. Tozzato Mario,

si conviene e stipula quanto segue.

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)

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

In attuazione al verbale n. 3/2010 del 05.07.2010, concertato tra le organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, oltre che dal Comune di Montebelluna a mezzo del proprio rappresentante, conservato agli atti e che si ha qui per richiamato e confermato, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 30.12.2002, verificati i valori e la ripartizione in zone contenute nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatato che quest'ultima – fin dalla sua introduzione- alla luce dei valori commerciali normalmente applicati – non è aderente alla reale suddivisione del territorio tra aree centrali, semicentrali e soprattutto periferiche, si procede ad una diversa ripartizione territoriale, con l'individuazione, all'interno di ciascuna area, di zone di particolare pregio e/o di degrado.

Il territorio del Comune di Montebelluna viene, quindi, suddiviso in tre aree come da planimetria **Allegato A: Area "A" Centrale Pregiata**, individuata con tratto di colore rosso; **Area "B" Semicentrale**, individuata con tratto di colore viola chiaro; **Area "C" Periferica**, individuata con tratto di colore verde.



1

All'interno di tali aree sono state rilevate **zone di pregio**, individuate con tratto di colore ocra, ove insistono fabbricati di particolare valore immobiliare, circondati da ampi spazi di verde e arredo urbano particolarmente curato, nonché **zone di degrado**, individuate con tratto di colore viola scuro.

Si precisa che, ove il confine di zona sia delimitato da una strada, tutti gli immobili con numero civico su detta strada rientreranno nella zona superiore.

Per le aree, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da **Allegato B** (valore mq./annuo), precisando che per i fabbricati situati nelle zone di pregio i valori massimi subiranno un aumento del 10% per quelli ubicati nell'Area "B" e del 15% per quelli ubicati nell'Area "C", mentre per i fabbricati situati nelle zone di degrado i valori massimi subiranno una riduzione del 10%.

La superficie dell'unità immobiliare concessa in locazione (più oltre indicata come "superficie utile complessiva") è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità abitativa;
- b) il 50% della superficie dell'autorimessa;
- c) il 25% della superficie del posto macchina in garage comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze o portici, cantine, soffitte, lavanderie;
- e) il 15% della superficie scoperta in uso esclusivo (con incidenza del 50% della superficie massima dell'alloggio), compresa quella relativa al posto auto esclusivo su area scoperta.

Le superfici di cui alle lett.re a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie di cui alla lett. a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,40 per l'unità abitativa di superficie inferiore a mq. 40;
- b) 1,30 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 40,01 e mq. 50;
- c) 1,20 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 50,01 e mq. 60;
- d) 1,10 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 60,01 e mq. 70;
- e) 1,00 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 70,01 e mq. 110;
- f) per l'unità abitativa di superficie superiore a mq. 110 andrà calcolata una riduzione del 15% della superficie eccedente i mq. 110.

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione, tenuto conto del numero degli elementi caratterizzanti presenti nell'unità immobiliare, nonché dell'anno di costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che abbia comportato tutti i seguenti interventi: rifacimento impianti elettrico, termico ed idraulico, sostituzione pavimenti e serramenti, il tutto come da "**Allegato B**".

Si precisa che per gli immobili in classe energetica "A" o "B" i valori massimi subiranno un aumento del 10%.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente, nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato B subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del due per cento per i contratti di durata di quattro anni, del quattro per cento per i contratti di durata di cinque anni e del sei per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili arredati, i valori minimi e massimi come sopra specificati potranno essere aumentati del 20% (venti per cento). Detto incremento sarà elevato al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia comprensivo degli elettrodomestici (frigorifero, forno, piano cottura e lavatrice). L'incremento riferito all'arredo non si renderà peraltro applicabile ove l'arredamento non sia sufficiente alla vivibilità.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98 le fasce di oscillazione di cui all'Allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del venticinque per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Montebelluna.

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, di proprietari e conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari

1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:



- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.

2) 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) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale.

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3, D.M. 30.12.2002)

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Montebelluna, limitrofo a sede universitaria.

Il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti

agevolati, per le aree corrispondenti all'intero territorio del Comune di Montebelluna, incrementati ulteriormente del 5% (cinque per cento).

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori massimi, un aumento del venticinque per cento a valere per l'intera durata contrattuale.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

Varie

- Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano, qualora lo ritenessero necessario, di rivedere annualmente -entro il mese di aprile di ogni anno- i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area, ai fini della stipula di nuovi contratti.
- A decorrere dall'1/4/2018 i valori massimi della tabella di cui all'Allegato B saranno aumentati con applicazione della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, accertati dall'ISTAT, verificatasi nell'anno precedente e così successivamente di anno in anno, con riferimento agli indici dei rispettivi mesi di febbraio.
- Il presente Accordo annulla e sostituisce tutti i precedenti.

Il presente Accordo viene depositato presso la Segreteria generale del Comune di Montebelluna.

Letto, confermato e sottoscritto in data 14 aprile 2015 dalle Organizzazioni stipulanti:

A.P.E. Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Treviso - Confedilizia, in persona del Presidente Geom. Marcello Furlan

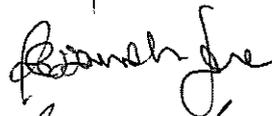
U.P.P.I., in persona del Consigliere Delegato Avv. Marzio Bolondi

A.S.P.P.I., in persona del Presidente Avv. Andrea Gatto

CONFAPPI, in persona del Presidente Dr.ssa Ines Durante



S.U.N.I.A., in persona del Segretario Provinciale Dr.ssa Alessandra Gava



S.I.C.E.T., in persona del Segretario Provinciale Sig. Danilo Marangon



U.N.I.A.T., in persona del Segretario Provinciale Sig. Tozzato Mario

