

CITTA' DI GIOVINAZZO
Ufficio del Segretario Generale

VERBALE

Oggetto: art.2 comma 3 Legge n.431/98.

L'anno 2004 il giorno 6 del mese di DICEMBRE alle ore 11.00 sono convenuti nell'Ufficio del Segretario Generale, i signori:

- Angelo Garofoli in rappresentanza del SUNIA Provinciale;
- Ettore Zippitelli in rappresentanza dell'Assedil-Confedilizia provinciale;

I convenuti consegnano al sottoscritto Segretario Generale del Comune di Giovinazzo il rinnovo dell'Accordo Territoriale per il Comune di Giovinazzo definito ai sensi dell'art.2, comma 3 Legge n.431/98 tra SUNIA - SICET -UNIAT in qualità di Associazioni degli inquilini e ASPPI – APPC – ASSEDIL CONFEDILIZIA in qualità di Associazioni della proprietà.

Di quanto sopra viene redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Il Segretario Generale

Le associazioni sindacali



**Accordo Territoriale per il Comune di Giovinazzo
ai sensi dell'art.2 - comma 3° - Legge n. 431/98**

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.59 del 11/04/2003.

L'anno 2004, il giorno 6 del mese di dicembre, in Giovinazzo, nella sede comunale

TRA

le associazioni degli inquilini:

SUNIA Provinciale,
SICET CISL Provinciale,
UNIAT – UIL Provinciale

E

le associazioni della proprietà edilizia:

ASSEDIL Confedilizia Provinciale,
ASPPI Provinciale,
APPC Provinciale

ALLA PRESENZA

dell'Assessore Cosimo Stufano delegato dal Sindaco di Giovinazzo,

convengono e stipulano il seguente accordo:

- il presente accordo ha valore nelle prime tre micro-zone del Comune di Giovinazzo di cui alla nota del Dipartimento del Territorio di Giovinazzo nr.15864 del 02/07/1999 così come previsto dall'art.3 comma 154 e 155 della legge 23/12/96 n.662 (Allegato 1). Nelle micro-zone 4 e 5 il presente accordo non si applica in quanto una è zona residenziale turistica e l'altra è zona agricola. In deroga a quanto sopra le parti possono richiedere alla commissione paritetica di conciliazione di cui al presente accordo la determinazione del canone per gli immobili da locale in dette zone. Resta inteso che ove singoli edifici vengono attraversati dalla linea di confine delle zone, si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggiore valore.

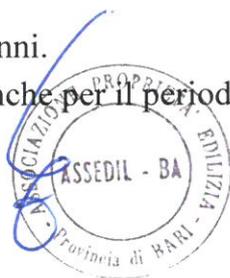
Il canone di locazione viene stabilito in Euro per metro quadro (mq.) mensile minimo/massimo per ogni fascia. La superficie convenzionale dell'immobile viene determinata ai sensi delle legge n.392/78. Ai fini del calcolo della superficie convenzionale è tollerabile un errore del 4% in più o in meno.

- Le caratteristiche dell'alloggio ammobiliato, vengono definite dall'allegato 2; le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio vengono definite dall'allegato 2.1 .

Per ogni micro zona il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato secondo l'allegato n.3.

- I contratti di locazione avranno la durata minima di anni tre e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta.
- I canoni di locazione di cui all'allegato n.3, relativi ai contratti di durata superiore ai tre anni, potranno essere incrementati nella misura massima, secondo le percentuali di seguito riportate
 - del 5 % per i contratti con durata di anni 4;
 - del 7 % per i contratti con durata di anni 5;
 - del 12 % per i contratti con durata di 6 e più anni.

L'aumento nella misura di cui sopra sarà mantenuto anche per il periodo di proroga biennale.



Il canone previsto nei contratti di locazione a stipularsi potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti che comunque non potrà superare il 75% della variazione Istat.

I livelli minimi e massimi delle fasce di cui al presente accordo non subiranno alcuna variazione per tutta la durata dell'accordo medesimo, fatta eccezione per l'ipotesi di variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile locato.

Per la stipula dei contratti dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'allegato n.4.

Per le condizioni contrattuali relative ai contratti di locazione di natura transitoria dovrà essere utilizzato l'allegato n.4.1. Mentre per il canone di locazione allegato n.3

L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare la natura del contratto viene individuata nel seguente modo:

- Quando il proprietario ha necessità di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per i motivi di:
 - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - Matrimonio;
 - Matrimonio dei figli;
 - Rientro da altro comune;
 - Attesa di autorizzazioni per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
 - Altra eventuale esigenza, specifica del locatore collegata ad evento certo, potrà riconosciuta solo previo pronunciamento della Commissione di Conciliazione di cui al presente accordo.
- Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:
 - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - Contratto di locazione a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
 - Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi dimostrato con un atto preliminare regolarmente registrato;
 - Vicinanza momentanea a parenti bisognosi, adeguatamente comprovata;
 - Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune.

I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art.2, comma 1, della legge 9/12/98, n.431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6 del decreto ministeriale 30 dicembre 2002 (G.U. n.59 dell'11 aprile 2003), ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

Per il contratto di locazione per esigenze abitative per studenti universitari dovrà essere utilizzato l'allegato n. 4.2 e per determinare il canone di locazione l'allegato n.3 del presente accordo.

Le parti, in materia di oneri accessori, faranno riferimento all'accordo di cui all'allegato n. 5. Resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e agli usi locali.

LA COMMISSIONE CONCILIATIVA



Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Territoriale, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziarica che deve decidere non oltre venti giorni dalla ricezione della richiesta.

E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente Accordo.

In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

Le parti stipulanti adotteranno in separata sede il regolamento sul funzionamento della precitata Commissione.

Le organizzazioni sindacali auspicano che l'Amministrazione Comunale proceda alla riduzione dell'ICI per i locatori che aderiscono al presente accordo tenuto conto delle esigenze del bilancio comunale.

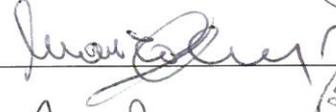
Ai fini delle agevolazioni fiscali ICI ove sia previsto dal Comune di Giovinazzo dovrà essere rilasciata dalla Commissione di Conciliazione attestazione di conformità del contratto alle condizioni di cui al presente accordo.

La Commissione rilascerà la precitata attestazione sulla base delle dichiarazioni rese dalla parti nel contratto. Le parti contraenti restano uniche responsabili della veridicità delle dichiarazioni rese nel testo contrattuale.

Le parti contraenti possono essere assistite nella redazione dei singoli contratti, a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di convenzione Nazionale sostitutiva di quella pubblicata sulla G.U. n. 59 dell'11/04/2003.

Il presente accordo sostituisce il precedente depositato presso il Comune di Giovinazzo il 15 novembre 1999.

SUNIA		ASSEDIL-CONFEDILIZIA	
SICET		APPC	
UNIAT		ASPPI	
PER IL			
IL Sindaco di Giovinazzo	