

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI AOSTA

SOTTOSCRITTO IL 14 DICEMBRE 2004

**IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE IN DATA 30 DICEMBRE 2002**

I

Contratti concordati

(Art. 2, comma 3, Legge 431/98, Art. 1, D.M. 30.12.2002)

1. Ai fini del presente accordo il centro abitato del Comune di Aosta viene suddiviso in zone aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologie edilizie, come risulta dall'allegato A.
2. Per ogni zona come sopra individuata vengono determinati un canone di locazione minimo ed uno massimo espressi in euro mensili al metro quadrato.
3. La superficie dell'alloggio ai fini del calcolo del canone convenzionale è pari alla superficie interna al netto dei muri perimetrali, maggiorata delle seguenti percentuali relative agli elementi accessori: 80% box auto e/o posto macchina; 25% balconi, terrazzi, aree verdi di pertinenza, cantina e soffitta.
4. Per ogni zona omogenea, come sopra individuata, vengono definite le fasce di oscillazione del canone secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare come risulta dall'elenco degli elementi qualificanti di cui all'allegato B.
5. Per tutti gli immobili il canone di locazione convenzionale come sopra determinato potrà subire un incremento fino ad un massimo del 20% rispetto al valore massimo del canone, come calcolato in base ai criteri indicati nell'allegato B.
6. Il canone mensile di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque, in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT, a decorrere dal secondo anno di locazione e così di anno in anno.
7. I contratti di locazione a canone convenzionato qui in esame, avranno durata minima di tre anni (oltrechè rinnovarsi di un biennio ex Lege). Qualora i contraenti concordino durate superiori al triennio, per il primo periodo, il canone di locazione come sopra determinato potrà subire le seguenti variazioni in aumento: durata 4 anni + 2%, durata 5 anni + 3%, durata >5 anni + 6%.
8. In caso di interventi di manutenzione straordinaria urgenti e necessari eseguiti dal proprietario il canone di locazione convenzionale potrà subire nel corso del contratto un incremento pari all'interesse legale sul capitale impiegato per i lavori.
9. Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente accordo territoriale, anche riguardo al canone, ad una Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata da due componenti scelti fra gli appartenenti alle organizzazioni

firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del conduttore e del locatore e, ove ritenuto necessario, da un terzo che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente sulla base della scelta operata dagli altri due componenti, se gli stessi, di comune accordo, ritengono di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'Autorità Giudiziaria.

10. In caso di variazione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, le parti, d'intesa con le Associazioni firmatarie del presente accordo territoriale, potranno rivedere il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.
11. Per gli oneri accessori le parti, salvo specifiche pattuizioni contrattuali individuali, fanno riferimento all'allegato C.

II

Contratto per uso transitorio

1. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non inferiore ad 1 mese e non superiore a 18 mesi.
2. Tali contratti sono stipulati per soddisfare ogni esigenza di carattere transitorio dei proprietari e/o dei conduttori, purchè espressamente indicata e motivata nel contratto stesso. L'esigenza transitoria del conduttore, dovrà essere, inoltre, comprovata da idonea documentazione (anche tramite autocertificazione) che dovrà essere allegata al contratto.
3. I canoni di locazione relativi a detti contratti sono determinati con modalità analoghe a quanto previsto al capo I del presente accordo.

III

Contratti per studenti universitari

(art. 5, comma 2 e 3, Legge 431/98, Art. 3, D.M. 30.12.2002)

1. I contratti di locazione stipulati per soddisfare esigenze abitative degli studenti universitari iscritti a corsi di laurea, specializzazione o master, nel comune di Aosta, hanno durata minima di 6 mesi e massima di 36 mesi.
2. Il contratto può essere sottoscritto da un singolo studente, da gruppi di studenti o da agenzie per il diritto allo studio.
3. Il canone di locazione è individuato in modo analogo a quello previsto per i contratti di cui al capo II del presente accordo.

IV

Qualora i contratti di locazione, stipulati secondo il presente accordo territoriale, risultino controfirmati e ratificati da almeno una delle Associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentative che abbiano sottoscritto il presente accordo, il Comune di Aosta ne riconoscerà tutti i vantaggi fiscali conseguenti senza che occorran ulteriori controlli da parte dell'amministrazione comunale, così come la sottoscrizione delle parti sociali garantirà l'esatta applicazione dei patti concordati da parte dei contraenti. Per le ragioni di cui sopra, la sede per la stipula dei contratti di cui al presente accordo è quella di ciascun sindacato firmatario del presente accordo.

Leggono, confermano e sottoscrivono le Organizzazioni della proprietà immobiliare:

CONFEDILIZIA (Giorgio Vola)

UPPI (Sandro Vigna)

APPC (Aurelio Amicosante)

UNION CASA (Domenico Aloisi)

e degli inquilini:

SUNIA (Andrea Degani)

SICET (Ermenegildo Paulon)

UNIAT (Gianna Sergi)

SAVT-CASA (Claudio Apparenza)

UNIONE NAZ. INQUILINI ASS. (Enrico Fabbro)

Aosta, li 14 dicembre 2004

ALLEGATO A)

SUDDIVISIONE ZONE OMOGENEE COMUNE DI AOSTA

ZONA 1: centro storico (da Piazza della Repubblica all'Arco d'Augusto), Via Festaz, Via Torino, Via Garibaldi, Piazza Mazzini, Via St. Martin de Corléans est (dal n. 1 al n. 109 e dal n. 2 al n. 180), Via Parigi est (dal n. 1 al n. 41 e dal n. 2 al n. 104), Via Roma, Via XXVI Febbraio, Viale Federico Chabod, Viale Gran San Bernardo, Reg. Saraillon, Via delle Betulle est, Reg. Roppoz, Reg. Busseyaz, fraz. Porossan, fraz. Movisod, fraz. Arsin.

ZONA 2: Via Parigi ovest, Via St. Martin de Corléans ovest, Quartiere Cogne, Corso Battaglione Aosta, Via Chambery, Corso Lancieri, Via Voison, Via Paravera, Via Artanavaz, Via M. Grivola, Viale Conte Crotti, zona St. Martin, Viale Europa, Via Montmayeur, Via Piccolo San Bernardo, Via Gilles de Chevreres, Reg. Brenlo, Reg. Chabloz, Via delle Betulle ovest, fraz. Duvet, fraz. Pleod, Reg. Bioula, Reg. Pallin, fraz. Vignoles, fraz. Arpuilles, fraz. Entrebin, fraz. Excenex, fraz. Signayes Ru, fraz. Signayes, fraz. Ossan, fraz. Preille, fraz. La Rivoire, fraz. Joannette, fraz. Porossan Papet, fraz. Porossan La Chapelle, fraz. Porossan Neyves, fraz. Chiou, fraz. Cache.

ZONA 3: Via Ponte Romano, Via M. Velan, Via M. Gélè, Via Plan des Rives, Via Pasquettaz, C.so Ivrea, Via M. Emilius, Via Clavalité, Quartiere Dora, Loc. Croix Noire, reg. Borgnalle, reg. Beauregard.

**TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE
ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRATO
PARTICOLARI ELEMENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

- 1) Impianto di riscaldamento
- 2) Ascensore
- 3) Doppi vetri
- 4) Doppi servizi
- 5) Cantine
- 6) Soffitte
- 7) Porta blindata
- 8) Autorimessa singola o posto auto coperto
- 9) Posto auto scoperto
- 10) Allacciamento rete gas
- 11) Area verde condominiale
- 12) Cortile comune
- 13) Area verde di pertinenza
- 14) Adeguatamente ammobiliato

ZONA 1

Valore massimo € 6,30

Valore minimo € 3,00

1° SUB FASCIA	2° SUB FASCIA	3° SUB FASCIA
Presenza di almeno 6 elementi	Presenza di 5 elementi	Presenza di 4 elementi o meno
Mass. € 6,30 – Min. € 4,90	Mass. € 4,90 – Min. € 4,10	Mass. € 4,00 – Min. € 3,00

ZONA 2

Valore massimo € 4,90

Valore minimo € 2,30

1° SUB FASCIA	2° SUB FASCIA	3° SUB FASCIA
Presenza di almeno 6 elementi	Presenza di 5 elementi	Presenza di 4 elementi o meno
Mass. € 4,90 – € 4,10	Mass. € 4,00 – Min. € 2,90	Mass. € 2,90 – Min. € 2,30

ZONA 3

Valore massimo € 4,30

Valore minimo € 2,00

1° SUB FASCIA	2° SUB FASCIA	3° SUB FASCIA
Presenza di almeno 6 elementi	Presenza di 5 elementi	Presenza di 4 elementi o meno
Mass. € 4,30 – Min. € 3,80	Mass. € 3,70 – Min. € 2,90	Mass. € 2,90 – Min. € 2,00

**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE (L) E CONDUTTORE (C)**

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile C

Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni C

Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti L

Adeguamento alle nuove disposizioni di legge L

Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione C

Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio L

Ispezioni e collaudi C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc..) L

Manutenzione ordinaria C

Imposte e tasse di impianto L

Forza motrice C

Ricarico pressione del serbatoio C

Ispezioni, collaudi e lettura contatori C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione L

Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione C

Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme L

Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme C

Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni L

Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni C

Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili L

Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti L

Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti L

Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario C

Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale C

Lettura dei contatori C

Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria L

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc..) C

Consumo di acqua per pulizia e depurazione: acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa) C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto L

Acquisti degli estintori L

Manutenzione ordinaria C

Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L

Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L

Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C

Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L

Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C

Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L

Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C

Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C

Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C

Installazione e sostituzione di serrature L

Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C

Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo L

Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C

Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C

Rifacimento di chiavi e serrature C

Tinteggiatura di pareti C

Sostituzione di vetri C

Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C

Verniciatura di opere in legno e metallo C

Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. L 10% C 90%

Materiale per le pulizie C

Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) L 10% C 90%

Manutenzione ordinaria della guardiola L 10% C 90%

Manutenzione straordinaria della guardiola L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto L

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. C

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta L

Spese per le pulizie appaltate a ditta C

Materiale per le pulizie C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie C

Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva C

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori L

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso C

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.