

ACCORDO TERRITORIALE

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI PESARO

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:

Sindacati Proprietà Edilizia:

- 🏠 **CONFEDILIZIA** rappresentato da Filippo ANDREANI - Viale Amendola, 25 - PESARO (PU)
- 🏠 **ASPPI** rappresentato da Gino NATTONI - Via Rossi, 9 - FANO (PU)
- 🏠 **APPC** rappresentato da Avv. Claudio MONTEROTTI C.so Garibaldi, 38 CIVITANOVA MARCHE (MC)

Sindacati Inquilini:

- 🏠 **CONIA** rappresentato da Geom. Franco BAIONI - Via Cialdini, 11 PESARO (PU)

e con l'intervento per la parte relativa ai contratti di locazione per studenti universitari - anche dalle seguenti organizzazioni:

🏠 _____

🏠 _____

🏠 _____

si conviene e stipula quanto segue:

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, Legge 431/98 e art. 1, D.M. 30 dicembre 2002)

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

Il territorio del Comune di Pesaro, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c.2, del D.M. 30.12.2002, viene suddiviso in cinque zone omogenee, come da allegato **A**, ove non sono evidenziate altresì zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.

A – Centro storico; (D.M. 2 aprile 1968)

B1 – Fascia semicentrale e Zona Mare, delimitata dalla ferrovia e dal porto canale;

B2 – Zone edificate periferiche, esterne e frazioni;

C1 – Fascia costiera delimitata dall'Autostrada A/14;

C2 – Fascia collinare interna.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità di cui all'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno come da allegato **B**.

Per le aree omogenee e le zone, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato **C**.

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- Tipologia dell'alloggio;
- Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- Pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- Presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- Eventuale dotazione di mobilio.

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona e area dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice Istat.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno di fasce di oscillazione di cui all'allegato **C** e

sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% delle variazioni Istat.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato C subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% (due per cento) per i contratti di durata di quattro anni, del 3% (tre per cento) per i contratti di durata di cinque anni, del 4% (quattro per cento) per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato C subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 5% (cinque per cento) e per gli immobili parzialmente arredati le fasce di oscillazione di cui all'allegato C subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 2% (due per cento).

CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, Legge 431/98, e art.2, D.M. 30 dicembre 2002)

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

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30 dicembre 2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che 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 del Comune di Pesaro (allegato C), incrementati del 10% (dieci per cento).

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 o dei fratelli e parenti entro il 2° grado, per i seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero o da altra città di provenienza;
- 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 sul 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 suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5 comma 2 e 3, legge 431/98, e art. 3, D.M. 30 dicembre 2002)

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

I canoni di riferimento sono riferiti ai contratti agevolati di cui all'art. 2 comma 3 legge 431/98.

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Pesaro a cura dell'Associazione Proprietari di Casa – Confedilizia, mediante consegna o invio tramite raccomandata a.r.

Letto, confermato e sottoscritto in data _____ dalle Organizzazioni stipulanti:

LE ORGANIZZAZIONI FIRMATARIE:

Proprietà:

🏠 CONFEDILIZIA _____

🏠 ASPPI _____

🏠 APPC _____

Inquilini:

🏠 CONIA _____

DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE DI PESARO IL _____

ALLEGATI

- A) Planimetria Zonizzazione schematica
- B) Calcolo della superficie convenzionale
- C) Tabelle calcolo oscillazione del canone