

# COMUNE DI OMEGNA

## ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431  
E DEL DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 3 marzo 1999  
E DEL DECRETO INTERMINISTERIALE 30 dicembre 2002

Fra le seguenti organizzazioni:

- A.P.E. – Associazione della Proprietà Edilizia
- U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
- S.U.N.I.A. – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari
- S.I.C.E.T. – Sindacato Inquilini Casa e Territorio

si conviene e stipula quanto segue.

### **1) CONTRATTI AGEVOLATI**

(ART. 2, COMMA 3. L. 431/98 E ART. 1 D.M. 30.12.2012)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio Amministrativo del Comune di Omegna (provincia di Verbania).

Il territorio del Comune di Omegna acquisite le idonee informazioni viene suddiviso in due aree aventi caratteristiche omogenee come da allegato A (cartografia) ed allegato A bis (individuazione delle aree omogenee). I confini delle aree omogenee si intendono tracciati sulla linea di mezzera delle varie strade.

Per le aree omogenee vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da tabelle dell'allegato B con valori espressi in euro annuali per ogni metro quadro utile.

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area indicati nelle tabelle dell'allegato B dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei singoli contratti di locazione successivi, nella misura dell'intera variazione Istat dell'indice del mese di stipula del presente Accordo territoriale.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto ( allegato C), recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato B e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato D.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a) della legge n. 431-98 e per gli alloggi arredati le parti potranno concordare che i valori delle fasce di oscillazione di cui alle tabelle dell'allegato B subiscano un incremento sia nel massimo sia nel minimo del 30% a valere per l'intera durata contrattuale.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato E).

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della superficie convenzionale.

A tal fine, si osserva che l'art. 1 comma 4 del D.M. 05.03.99 ( pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99 ) prevede che:

- le pertinenze dell'unità immobiliare (posto auto, box, cantina eccetera) tra le quali è da ritenersi per analogia rientrino i balconi, terrazzi coperti e scoperti;
- la presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni eccetera);
- la dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria eccetera);

debbano essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo, tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione.

Considerato quanto sopra, e considerato quanto previsto agli art. 7 e 18 del D.M. 3/10/1975, n. 9816 (pubblicato in G.U. n. 330 del 16/12/1975), salve intervenute definizioni ufficiali di riferimento, convengono di computare i metri quadri utili di ogni unità immobiliare, considerando unicamente la superficie di pavimento dell'unità immobiliare abitativa, misurata al netto di murature (perimetrali, interne, divisorie, ecc ...), pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, e di balconi ed escluse pertinenze e parti comuni, che -come si è detto- dovranno essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione previste dal presente accordo territoriale, con possibilità peraltro di scendere sotto il minimo.

Agli immobili aventi superficie minore di 50 mq., verrà applicata una maggiorazione del canone in misura del 10%.

Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

Convengono, inoltre, di prevedere che le parti contrattuali private, possano stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge in tre anni, ex art. 2, comma 5 legge 431/98.

A tal fine si reputa opportuno prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire la durata iniziale del contratto, oltre che in anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98), anche in anni 4, anni 5, anni 6. Ciò, fermo restando che -in ogni caso- la proroga (eventuale) prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98 sarà sempre solo di due anni.

Le parti convengono, inoltre, che nel caso i soggetti interessati alla stipula dei contratti agevolati abbiano convenuto un canone inferiore a quello risultante dall'applicazione del presente accordo, lo stesso risulta valido a tutti gli effetti.

## **2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 30.12.2012)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di OMEGNA (provincia di Verbania).

Per i contratti in epigrafe - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori di cui *sub* 1) - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

### **Fattispecie di esigenze dei proprietari:**

- 1) Quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- 2) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- 3) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
- 4) 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) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 2) contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza.
- 3) assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- 4) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che 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.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato F).

**COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA**

Si conviene che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto oggetto del presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell' Accordo Territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatane dell' Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore-e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente-, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

In caso, tale commissione non esclude la normale competenza dell' autorità giudiziaria.

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 sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Omegna, mediante consegna alla Segreteria generale dello stesso, Ufficio Protocollo Generale, o invio alla medesima tramite raccomandata a.r.

Letto, confermato e sottoscritto in data 6 maggio 2015 dalle organizzazioni stipulanti:

- A.P.E. Confedilizia V.C.O, in persona della dr.ssa Claudia Brocca
- U.P.P.I. - VCO, nelle persone del Presidente Emanuela Geracà e della Vice Presidente Raffaella Poli
- S.U.N.I.A. - in persona della sig.ra Costanza De Vito
- S.I.C.E.T. - in persona del sig. Gerardo Marco

**INDIVIDUAZIONE AREE OMOGENEE**

**ZONA A:** Omegna Centro, Bagnella, Borca

**ZONA B:** Cireggio, Crusinallo, Agrano, Verta-Brughiere

Le due zone corrispondono esattamente alla delimitazione geografica dei Quartieri come da cartografia depositata presso l'Ufficio Tecnico.

L. 431/98 e D.M. 30.12.2002  
 Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data \_\_\_\_\_  
 e depositato presso il Comune di OMEGNA

**DURATA CONTRATTO ANNI 3 + 2**

(Valori espressi in Euro ad Anno per ogni Mq utile)

AREA	Presenza di almeno 15 punti		Presenza di almeno 10 punti		Presenza di almeno 6 punti		Presenza fino a 5 punti	
	Prima sub fascia		Seconda sub fascia		Terza sub fascia		Quarta sub fascia	
	euro	euro	euro	euro	euro	euro	euro	euro
AREA 1	77,65	68,33	68,33	60,13	60,13	52,91	52,91	46,56
AREA 2	63,53	55,91	55,91	49,20	49,20	43,29	43,29	38,10

L. 431/98 e D.M. 30.12.2002  
 Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data \_\_\_\_\_  
 e depositato presso il Comune di OMEGNA

**DURATA CONTRATTO ANNI 4 + 2**

(Valori espressi in Euro ad Anno per ogni Mq utile)

AREA	Presenza di almeno 15 punti		Presenza di almeno 10 punti		Presenza di almeno 6 punti		Presenza fino a 5 punti	
	Prima sub fascia		Seconda sub fascia		Terza sub fascia		Quarta sub fascia	
	euro	euro	euro	euro	euro	euro	euro	euro
AREA 1	79,23	69,73	61,36	61,36	53,99	53,99	47,51	47,51
AREA 2	64,83	57,05	50,20	50,20	44,18	44,18	38,88	38,88

L. 431/98 e D.M. 30.12.2002  
 Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data \_\_\_\_\_  
 e depositato presso il Comune di OMEGNA

**DURATA CONTRATTO ANNI 5 + 2**

(Valori espressi in Euro ad Anno per ogni Mq utile)

AREA	Presenza di almeno 15 punti		Presenza di almeno 10 punti		Presenza di almeno 6 punti		Presenza fino a 5 punti	
	Prima sub fascia	Seconda sub fascia	Terza sub fascia	Quarta sub fascia	Terza sub fascia	Quarta sub fascia	Terza sub fascia	Quarta sub fascia
	euro	euro	euro	euro	euro	euro	euro	euro
AREA 1	80,85	71,15	62,61	62,61	55,10	55,10	48,48	48,48
AREA 2	66,15	58,21	51,22	51,22	45,08	45,08	39,67	39,67

L. 431/98 e D.M. 30.12.2002  
 Accordo territoriale sottoscritto dalle parti contraenti in data \_\_\_\_\_  
 e depositato presso il Comune di OMEGNA

**DURATA CONTRATTO ANNI 6 + 2**

(Valori espressi in Euro ad Anno per ogni Mq utile)

AREA	Presenza di almeno 15 punti		Presenza di almeno 10 punti		Presenza di almeno 6 punti		Presenza fino a 5 punti	
	Prima sub fascia		Seconda sub fascia		Terza sub fascia		Quarta sub fascia	
	euro	euro	euro	euro	euro	euro	euro	euro
AREA 1	82,50	72,60	72,60	63,89	63,89	56,22	56,22	49,47
AREA 2	67,50	59,40	59,40	52,27	52,27	46,00	46,00	40,48