

CAPITOLO -I-

* * *

Accordo definito in sede locale (avente effetto per tutto il territorio del Comune di Verbania) tra le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni dei conduttori, previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ed in attuazione del decreto del 05.03.1999, (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) del Ministro dei Lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle Finanze, di attuazione della legge 431/98 sulle locazioni a uso abitativo.

* * *

(Contratti previsti ex art. 2, comma 3, Legge 431\98)

* * *

Premesso:

1. Che gli accordi territoriali, secondo il disposto dell'art. 1, comma 1, del D.M. 5 marzo 1999 (ed in conformità alle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431) devono stabilire fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, sarà concordato, tra le parti private contrattuali, il canone per i singoli contratti.
2. Che l'art. 1, comma 2, del D.M. 5 marzo 1999 prevede che, a seguito delle convocazioni avviate dai Comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi di cui al comma 1, debbano individuare, acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali eccetera), tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali.
3. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 3 del D.M. 5 marzo 1999) all'interno delle aree omogenee individuate, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado, e che per ogni area ed eventuale zona, gli accordi territoriali, con riferimento agli stessi criteri d'individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore minimo e un valore massimo del canone.
4. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 4 del D.M. 5 marzo 1999) nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno comunque conto dei seguenti elementi: tipologia dell'alloggio; stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile; pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina eccetera); presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni eccetera); dotazione di

servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria eccetera); eventuale dotazione di mobilio.

5. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 5 del D.M. 5 marzo 1999) per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari eccetera, i canoni saranno definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazioni per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita — a sua richiesta — dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.
6. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 6 del D.M. 5 marzo 1999) per gli enti previdenziali pubblici, si procederà con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, e che i canoni relativi a tale comparto potranno essere determinati in base alle aree omogenee e agli elementi individuati negli accordi locali integrativi conclusi tra la proprietà, assistita — a sua richiesta — dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.
7. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 7 del D.M. 5 marzo 1999) gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, e che in questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori, minimo e massimo, delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.
8. Che (sempre ai sensi dell'art. 1 comma 7 del D.M. 5 marzo 1999) negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro.
9. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 8 del D.M. 5 marzo 1999) la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modello allegato al D.M. 05.03.99 (ed in quel contesto definito allegato A), sulla base degli elementi e condizioni come previsti dal 8° comma dell'art. 1 del D.M. 5 marzo 1999.
10. Che il contratto (ai sensi dell'art. 1 comma 9 del D.M. 5 marzo 1999) nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.
11. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 10 del D.M. 5 marzo 1999) i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali.

12. Che (ai sensi dell'articolo 8, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998) ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo situati nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal D.M. 5 Marzo 1999 (nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998), si applica la disciplina fiscale di cui al seguente comma.
13. Che (ai sensi dell'articolo 8, comma 1 e comma 2, della citata legge n. 431 del 1998) il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui s'intende usufruire dell'agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso e che in sede di prima applicazione del presente D.M. 5 Marzo 1999 e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.
14. Che il Comune di Verbania, in base agli elenchi ufficiali vigenti alla data odierna, rientra nell'elenco di cui sopra.
15. Che il Comune di Verbania ha avviato la convocazione prevista ex art. 2, comma 3 della legge 431\98, presso il Palazzo Municipale, nelle date di 26/07/99 - 03/09/99 - 20/09/99 - 04/10/99

* * *

Tutto ciò premesso e richiamato, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie (individuate dal Comune di Verbania), che sono state considerate – per quanto si configurava opportuno – nella individuazione di cui in seguito, al fine della realizzazione degli accordi territoriali di cui all'art. 1 comma 1, del D.M. 05.03.1999, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99, di attuazione della legge 431/98 sulle locazioni a uso abitativo

A) INDIVIDUANO:

A-1) **gli insiemi di aree** aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali eccetera);
- tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali;

come meglio individuate e delimitate in cartografia che si allega come parte integrante del presente e dalla tabella dei confini delle zone.

A-2) all'interno delle suddette aree omogenee, non si ravvisano invece né la necessità né l'opportunità di evidenziare zone di particolare pregio o di particolare degrado, stante la sostanziale omogeneità delle aree.

B) CONVENGONO:

B-1) di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia allegata, i valori minimi e massimi del canone, espressi in lire ad anno per ogni metro quadro utile, come da tabella riepilogativa che si allega come parte integrante al presente (allegata). Tenuta presente l'eccezionale situazione del mercato locativo di Verbania, si è deciso di dividere tale tabella in quattro subfasce.

I valori sono stati determinati, anche fatte – per quanto occorrere possa - le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità, su piazza, dei valori locativi;
- alla complessiva filosofia e finalità della riforma degli affitti introdotta dalla legge 431\98;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del “secondo canale” (previsto all’art. 2, comma 3 legge 431\98);
- al fatto che il Comune di Verbania si è impegnato a deliberare una aliquota ICI incentivata per i proprietari che concedano in locazione l’immobile con il contratto del secondo canale;
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma, individuare un valore minimo (della fascia di oscillazione) particolarmente contenuto, onde evitare che particolari contratti di locazione aventi canoni particolarmente bassi (per contingenze di mercato, per immobili particolarmente svantaggiati o poco ambiti, per particolari agevolazioni riconosciute al conduttore, ecc...) possano rimanere esclusi dalle agevolazioni fiscali previste per il “secondo canale”, penalizzando entrambe le parti private contrattuali e realizzando un fine sicuramente diverso dagli impliciti scopi della riforma e dell’istituto contrattuale del “secondo canale”;
- al fatto che la contrattazione cosiddetta del “secondo canale” deve però presentare aspetti incentivanti per entrambe le parti private contrattuali e che la previsione di valori massimi rigidamente contenuti escluderebbe ogni potenziale interesse del locatore a concedere in locazione immobili tramite il “secondo canale”, riducendo prevedibilmente il mercato locale degli affitti al cosiddetto “primo canale”, vanificando così un altro degli impliciti scopi della riforma;

- al fatto che, conseguentemente, in forza della valutazione precedente, deve “fisiologicamente” consentirsi una ampia banda di oscillazione tra il valore minimo e quello massimo dei canoni di locazione espressi;
- al fatto che saranno comunque le parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle quattro subfasce di oscillazione, a dovere prendere in considerazione (in positivo ed in negativo) le peculiari caratteristiche dell’edificio e della specifica unità immobiliare in questione, quali ad esempio (salvo altre): tipologia dell’alloggio; pertinenze dell’alloggio (posto auto, box, cantina eccetera); presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni eccetera); dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d’aria eccetera); eventuale dotazione di mobilio.
- al fine di agevolare le parti contrattuali private nella definizione del canone, si è formulata una tabella (allegato 3) che attribuisce un punteggio alle caratteristiche oggettive dell’immobile locato, per la collocazione nelle quattro subfasce di cui alle tabelle allegate.
- al fatto che la normativa di riforma degli affitti non ha inteso attribuire agli accordi territoriali un fine “dirigistico” o “analiticamente e meccanicamente vincolante” per la definizione del canone di locazione della singola unità immobiliare, e che semmai ha l’ambizione di superare eventuali caratteri di cogenza e dirigismo eventualmente ancora rimasti nel mercato delle locazioni abitative (anche alla luce dell’abrogazione di gran parte degli articoli della legge 392\78, e comunque degli art. da 12 a 22);
- al fatto che, in definitiva, la funzione degli accordi territoriali non può che essere quella di indirizzare il mercato degli affitti abitativi verso un’immissione di immobili abitativi sul mercato delle locazioni abitative incentivate, verso un ritorno all’investimento immobiliare per destinarlo a locazioni abitative incentivate, e verso dei valori locativi non selvaggi ma rientranti nelle fasce di oscillazione (e per ciò meritevoli di godere delle agevolazioni fiscali), il tutto con una funzione complessivamente “calmieratrice” e tendente anche ad attutire il notevole incremento del peso fiscale gravante sugli immobili, evitando in particolare che ciò si riversi sull’entità dei canoni di locazione generando fenomeni di rialzo selvaggio;

B-2) di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in lire ad anno per ogni metro quadro utile, stante l’assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

B-3) di ritenere opportuno definire convenzionalmente, per quanto occorrere possa, il concetto di metro quadro utile; ciò per un’avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. 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 rientrano 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 intervenende definizioni ufficiali di riferimento, 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.

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.

B-4) 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, oltreché in anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431\98), anche in anni 4. 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.

B-5) di prevedere che (stante il maggior sacrificio assunto dal locatore in seguito alla maggiore durata iniziale - rispetto a quella ordinaria di tre anni - ed alla correlativa certezza di una più lunga stabilità abitativa del conduttore):

- - qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito la durata iniziale del contratto, in anni 4, anziché in anni 3, (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431\98), i valori delle fasce di oscillazione sono aumentati come da tabella allegati 2 A / 2 B;
- Resta ovviamente fermo (anche in questi casi di maggiore durata iniziale) che nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno sempre conto degli elementi indicati al punto 4 delle premesse.
- - Aggiornamento annuale del canone pari al 75% della variazione ISTAT, su richiesta del locatore;
- B-6) di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella “ oneri accessori “ che si allega come parte integrante del presente . In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento

dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

- B-7) di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato 1) al D.M. 05.03.99, e comunque sulla base dei seguenti elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M. :

- a) rinnovo tacito in mancanza di comunicazione; b) previsione, nel caso che il locatore abbia riacquisito l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone; c) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi; d) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile; e) possibilità, in sede di accordi locali, di prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT; f) modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile; g) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale, il quale non potrà superare le tre mensilità; h) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti e in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392; i) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

- Il contratto tipo definito si allega come parte integrante del presente (allegato 1).

- B-8) di prevedere che il contratto tipo, nella parte descrittiva, debba contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

- B-9) di prevedere che il presente accordo territoriale possa comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, qualora la Convenzione nazionale (conclusa in Roma in data 08.02.1999 presso il ministero dei Lavori pubblici) dovesse formare oggetto di nuova formulazione od aggiornamento –ai sensi dell'art. 4 legge 431\98- in seguito alla convocazione disposta dal Ministro dei lavori pubblici ogni tre anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 431\98.

- B-10) di prevedere che il presente accordo territoriale possa inoltre formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, anche qualora:

- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle normative (anche fiscali) di riferimento;
- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni, interessanti il Comune di Verbania, nell'elenco dei Comuni per i quali si applicano le agevolazioni IRPEF e Tassa di Registro;

- B-11) di istituire una Commissione Conciliativa stragiudiziale facoltativa, nonché una Commissione di Arbitrato

- B-12) Le Organizzazioni firmatarie del presente si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente.
- B 13) Le Organizzazioni firmatarie del presente provvederanno al deposito, presso il Comune interessato, del presente accordo territoriale con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante dell'accordo.
- Si allegano, come parte integrante del presente:
 - 1) lettere datate 26/07/99, 03/09/99, 20/09/99, 04/10/99 tramite cui il Comune di Verbania ha avviato la contrattazione prevista ex art. 2, comma 3 della legge 431\98.
 - 2) cartografia con individuazione delle aree omogenee ed eventuali zone e tabella confini delle zone.
 - tabelle riepilogative dei valori minimi e massimi del canone, espressi in lire per ogni metro quadro utile.
 - 4) tabella punteggio caratteristiche immobile locato
 - 5) tabella ripartizione oneri accessori.
 - 6) contratto tipo.
 - Verbania, lì

- **A.P.E.-CONFEDILIZIA (Associazione Proprietà Edilizia)**

.....

- **SUNIA -**

.....

- **SICET -**

.....

CAPITOLO II° - Contratti per gli usi transitori abitativi previsti ex. art. 5 comma 1, legge 431/98 e dell'art. 2 del D.M. 05.03.1999.

Premesso:

1. che la Legge 9 Dicembre 1998, n. 431 (in particolare l'art.5), come attuata dal D.M. 05.03.1999, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.1999 (in particolare l'art.2) prevede:

- che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, abbiano durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi;
- che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:

A-1) individuano, anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come da seguente elenco delle varie fattispecie,

per i 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.

e per i 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) ogni altra esigenza temporanea adeguatamente documentata.

A-2) convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

A-3) si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato B) al D.M. 05.03.1999, e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M.. Si allega il contratto tipo al presente (allegato B). Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

C) CIRCA LE AREE

C-1) si richiamano integralmente le aree del capitolo I°, come da allegato (cartografie e confini).

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE

D-1) si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I° (allegati 2A/B) con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative sub-fasce.

D-2) convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in lire ad anno per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

E-1) richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "oneri accessori".

In ogni caso saranno integralmente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento

dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonchè alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

F-1) si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I°, par. B/3 pag. 6.

G) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO

G-1) convengono di prevedere che il presente accordo territoriale possa comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, qualora la Convenzione nazionale (conclusa in Roma in data 08.02.1999 presso il ministero dei lavori pubblici) dovesse formare oggetto di nuova formulazione od aggiornamento - ai sensi dell'art. 4 legge 431/98- in seguito alla convocazione disposta dal Ministro dei lavori pubblici ogni tre anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 431/98.

H) CIRCA LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA

H-1) convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonchè in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale, ovvero ad una Commissione di Arbitrato, formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie 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.