

# Accordo per il territorio del comune di Lucca

## In attuazione della [legge 9 dicembre 1998, n° 431](#) e del [decreto 30 dicembre 2002](#) del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

Il giorno 29 settembre 2003 in Lucca

fra

l'Associazione della proprietà edilizia della provincia di Lucca (Confedilizia) in persona del Presidente Marchese Pietro Mazzarosa

l'Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Lucca in persona del Presidente Geom. Federico Andreucci

UPPI di Lucca - Unione piccoli proprietari immobiliari, in persona del Presidente Avv. Roberta Menchetti

e

il Sunia in persona del Sig. Mario Santarlaschi

il Sicut-Cisl in persona della Sig.ra Sebastiana Giliberto

l'Uniat-Uil in persona di

l'Assocasa-Ugl in persona del Geom. Alessandro Cinquini

si conviene e stipula quanto segue.

### **1) CONTRATTI AGEVOLATI**

*(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)*

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

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

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

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura pari al 75% delle variazioni dell'indice Istat del mese di agosto di ogni anno. La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata in base alla superficie convenzionale, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato **B**, sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato **C** e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore viene applicata la "Tabella oneri accessori" (allegato **G** al Decreto 31 dicembre 2002) che costituisce l'allegato **D** del presente Accordo.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di

oscillazione dei canoni di cui all'allegato **B** subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 4 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 6 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 le fasce di oscillazione di cui all'allegato **B** subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Il canone di locazione, come sopra determinato, potrà essere aumentato del 15% per le unità immobiliari aventi una superficie fino a mq. 45 e del 10% per le unità immobiliari che abbiano una superficie compresa tra i 46 e i 65 mq.

## **CONTRATTI TRANSITORI**

*(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)*

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Lucca. Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, 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 Lucca (**allegato B**), sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato **C** e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98 le fasce di oscillazione di cui all'allegato **B** subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente. Il canone di locazione, come sopra determinato, potrà essere aumentato del 15% per le unità immobiliari aventi una superficie fino a mq. 45 e del 10% per le unità immobiliari che abbiano una superficie compresa tra i 46 e i 65 mq. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore viene applicata la "Tabella oneri accessori" (allegato **G** al Decreto 31 dicembre 2002) che costituisce l'allegato **D** del presente Accordo.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo la superficie convenzionale con una tolleranza del 5% in più o in meno. 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 per uno dei seguenti motivi:
  - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - matrimonio dei figli,
  - rientro dall'estero;
  - 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 nel 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;
  - necessità di un'abitazione transitoria per esigenze di studio non universitario;
  - 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.
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.

Letto, approvato e sottoscritto.

- **Sicet- Cisl**
- **Sunia**
- **Uniat- Uil**
- **Assocasa – Ugl**
- **Associazione della proprietà edilizia (Confedilizia)**
- **Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari**
- **Unione piccoli proprietari immobiliari.**