

Fra le seguenti Organizzazioni di proprietari:

A.L.P.E. (Associazione Lecchese della proprietà Edilizia)

A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale piccoli proprietari)

e fra i seguenti sindacati degli inquilini:

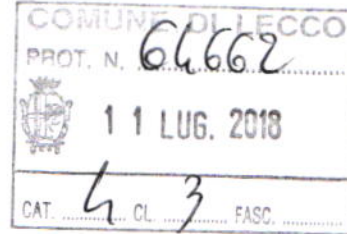
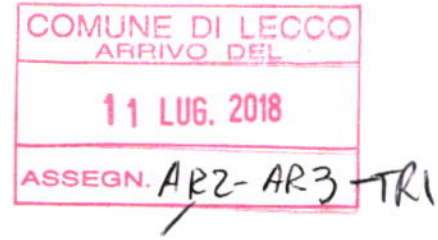
S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari)

S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio)

U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio)



Oggi 6 GIUGNO 2018



premesso che

- in conformità ed attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 16 gennaio 2017, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Lecco, in prosecuzione di quello stipulato nell'anno 2012, ormai scaduto, nuovo accordo che ne sostituisce i contenuti
- ritenuto di utilizzare le delimitazioni, come risultanti dagli accordi territoriali del 2007 e 2012, per individuare le diverse aree omogenee al fine di determinare i canoni di locazione con le loro fasce di oscillazione, per la contrattazione territoriale di cui alla L. 431/98 art. 2 c. 3;
- consultata la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio;
- rilevato che i contratti oggetto del presente accordo, sono agevolati fiscalmente nell'applicazione delle imposte dirette sui redditi;
- constatato che il Comune ritiene di mantenere ogni agevolazione e provvedimento utile (come la riduzione già adottata dell'aliquota IMU), per favorire lo sviluppo della locazione ed il monitoraggio degli andamenti di mercato, anche attraverso l'osservatorio regionale di cui alla L. 431/98;

si stipula il seguente

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI LECCO

- le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo e di ogni sua successiva parte;
- L'Accordo territoriale stipulato nell'anno 2012 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Lecco;
- L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Lecco;
- si individuano ed approvano le seguenti aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni nonché i relativi valori minimi e massimi:

AREE OMOGENEE, FASCE E SUB-FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI E
CRITERI PER CONTRATTI AD USO DI CIVILE ABITAZIONE (Art. 2 comma 3 L. 431/98)
IN LECCO

ZONA 1 CENTRO

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq 51,00

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq 93,00

Sub Fascia 1 Valore Minimo € 51,00 Valore Massimo € 62,00

Sub Fascia 2 Valore Minimo € 62,00 Valore Massimo € 76,00

Sub Fascia 3 Valore Minimo € 76,00 Valore Massimo € 93,00

ZONA 2 INTERMEDIA

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq 36,00

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq 77,00

Sub Fascia 1 Valore Minimo € 36,00 Valore Massimo € 49,00

Sub Fascia 2 Valore Minimo € 49,00 Valore Massimo € 63,00

Sub Fascia 3 Valore Minimo € 63,00 Valore Massimo € 77,00

ZONA 3 PERIFERIA

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq 19,00

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq 64,00

Sub Fascia 1 Valore Minimo € 19,00 Valore Massimo € 35,00

Sub Fascia 2 Valore Minimo € 35,00 Valore Massimo € 53,00

Sub Fascia 3 Valore Minimo € 53,00 Valore Massimo € 64,00

Ciascuna fascia di oscillazione, individuata per ciascuna zona urbana omogenea, è suddivisa in 3 subfasce, con un valore minimo e massimo di riferimento; ognuna di tali sub fasce è caratterizzata dalla presenza di uno o più elementi oggettivi, come sotto specificato.

ELEMENTI ESSENZIALI

- 1 bagno interno completo di almeno tre elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;*
- 2 impianto fisso di riscaldamento;*
- 3 impianti tecnologici essenziali e funzionanti compreso un impianto di distribuzione acqua calda;*
- 4 cucina o angolo di cottura;*

B. ELEMENTI DI PREGIO

- 1 cucina abitabile con almeno una finestra*
- 2 presenza di ascensore oltre il 2° piano*
- 3 cantina o soffitta*
- 4 costruzione ultimata o completamente ristrutturata da non più di 30 anni, risultante dalla data indicata nel certificato di abitabilità o, in mancanza, nella dichiarazione di fine lavori depositata in Comune;*
- 5 terrazzi o balconi;*
- 6 impianto di riscaldamento con caldaia singola o centralizzato con regolazione autonoma e produzione di acqua calda;*
- 7 posto auto o autorimessa;*
- 8 doppi servizi di cui almeno uno completo.*

C. ELEMENTI OPZIONALI

- 1 dotazione di doppi servizi bagno interni completi di tutti gli elementi*
- 2 autorimessa o posto auto coperto o esclusivo*
- 3 costruzione ultimata, o completamente ristrutturata, da non più di 20 anni, risultante dalla data indicata nel certificato di abitabilità o in mancanza nella dichiarazione di fine dei lavori depositata in Comune;*
- 4 verde condominiale o spazio per il gioco infantile*
- 5 prossimità dell'abitazione a servizi importanti (linee di trasporto pubblico, strutture scolastiche, ecc...)*
- 6 impianto di climatizzazione e/o pavimenti e pareti insonorizzati;*
- 7 porte blindate e/o serramenti con doppi vetri;*
- 8 terrazzi di più di 20 mq. o altre superfici in uso esclusivo;*
- 9 lontananza da fonti d'inquinamento;*
- 10 verde esclusivo;*

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE
1998, N.431**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, le parti dovranno avvalersi del tipo di contratto previsto dal D.M. 16.01.2017.

CRITERI DI ACCESSO ALLE SUB-FASCE

L'assenza anche di uno solo degli elementi essenziali comporta la collocazione dell'unità abitativa nella sub-fascia 1.

La presenza di tutti gli elementi essenziali comporta la collocazione dell'unità abitativa nella sub-fascia 2.

La presenza di almeno 8 tra gli elementi di pregio e opzionali, di cui almeno 2 opzionali, o la classificazione nelle categorie catastali A1 o A7, comportano la collocazione nella sub-fascia 3.

La collocazione tra il minimo e il massimo all'interno delle singole subfasce, avviene in relazione alle caratteristiche dell'immobile e al suo stato manutentivo.

Per quanto riguarda le pertinenze dell'abitazione, i canoni di locazione, espressi in Euro a mq., saranno calcolati in percentuale rispetto al canone al mq. della parte abitativa secondo la seguente tabella:

ELEMENTI ACCESSORI	% SU CANONE DELLA PARTE ABITATIVA	ELEMENTI ACCESSORRI	% SU CANONE DELLA PARTE ABITATIVA
Balconi e terrazze	25 %	Cantina e Solaio	25 %
Autorimessa posto auto coperto	50 %	Spazio verde di proprietà	10 %
Posto auto esterno	25 %		

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE FASCE E SUB-FASCE

1) Ai fini della valutazione, i mq utili di ciascuna unità immobiliare sono computati considerando unicamente la superficie come prevista dal DPR. 138/98, calcolata con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Per gli immobili con superficie inferiore a mq 65, le fasce di oscillazione precedentemente definite saranno, nei valori minimo e massimo, aumentate del **25%** e il computo finale non potrà superare i 65 mq. Qualora la superficie, come sopra specificata, sia superiore a 120 mq., la stessa potrà essere ridotta del 20% e il computo finale non potrà essere inferiore a mq. 120.

2) Ai fini della stipula di nuovi contratti i valori minimi e massimi delle precitate fasce e sub-fasce di oscillazione di ciascuna zona e area saranno aggiornati annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice istat, dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

3) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), 1. 431/98, e per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione precedentemente definite subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento fino a un massimo del 20% se completamente arredati (mentre per quelli parzialmente arredati la maggiorazione dovrà essere inferiore al massimo e proporzionale all'arredo effettivamente presente e comunque dovrà essere in ogni caso presente una cucina, o angolo cottura, totalmente attrezzata di elettrodomestici e mobili e pensili). Tale aumento sarà cumulabile con quelli delle fattispecie di cui al punto precedente.