

ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE

9 DICEMBRE 1998, n. 431,

E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

30 DICEMBRE 2002

Fra le seguenti organizzazioni:

Confedilizia - APE - Torino in persona di	BESOSTRI Erasmo
UPPI in persona di	CIPRESSO Giovanni
UNIONCASA in persona di	BUTTAFUOCO Vito
CONFAPPI in persona di	IURDANA Ezio
ASPPI in persona di	MAMMOLITI Salvatore
APPC in persona di	SILVIO D'Aloisio
ANPE (FERPROPRIETÀ) in persona di	FERRARA Mariarosaria

E

SUNIA in persona di	ROSSETTI Edoardo
SICET in persona di	BARATTA Giovanni
UNIAT in persona di	LUGHEZZANI Flavio
ANIAT - CONIA in persona di	RUBINI Mario

e con l'intervento - per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni:

Ente Regionale per il diritto allo studio universitario via Madama Cristina n. 83 - Torino

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori-amministrativi del Comune di Rivalta di Torino.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Rivalta di Torino di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul Territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali. Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 30 dicembre 2002 si conviene e stipula quanto *infra*.

CAPITOLO I
CONTRATTI AGEVOLATI
(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 30-12-2002)

* * * * *

A) CIRCA LE AREE:

A-1) Si individuano le seguenti aree:

- area UNICA

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) Convengono di determinare i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative (allegato 1) che si allegano come parte integrante del presente.

Tali valori sono stati determinati, anche fatte - per quanto possa occorrere - 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;
- 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 dall'art. 2, comma 3 legge 431/98);
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

B-2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

B-3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

B-4) Convengono di applicare al Locatore l'agevolazione ICI prevista per le unità immobiliari locate in base al presente patto alla data di sottoscrizione, e mantenerla invariata per tutta la durata della stessa

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) Si ritiene 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 le parti hanno concordato di

calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze.

Misurazioni nette da muri (la metratura deve intendersi complessiva dell'alloggio e accessori, box, cantine, soffitte, ecc.).

C-2) 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. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE

D-1) Convengono di prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire durate contrattuali di 3, 4, 5 o 6 anni, prorogabili di 2 anni ai sensi dell'art. 2, comma 5, della L. 431/1998.

E) - CIRCA LE RIPARAZIONI

E-1) Convengono 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 (allegato 5). 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.

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 30 dicembre 2002 (allegato A).

CAPITOLO II
CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI
(ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30-12-2002)

* * * * *

Premesso:

- **Che** la Legge 9 dicembre 1998. n. 431 (in particolare l'art. 5), come attuata dal D.M. 30.12.2002, in particolare l'art. 2 prevede:
- **Che** i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'articolo 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 dal seguente elenco delle varie fattispecie.

A-2) *Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile:*

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- Matrimonio e/o convivenza
- Matrimonio dei figli
- Separazione propria o dei figli
- Rientro dall'estero
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo
- Intende destinare l'immobile ad uso abitativo commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale.

A-3) *Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:*

- Trasferimento momentaneo della sede di lavoro
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza
- Assegnazione 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
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi

- Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile
- Per esigenze di ricerca e di studio

A-4) 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'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

A-5) Si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione dall'allegare al contratto.

B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO

B-1) convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato al D.M. 30.12.2002 (precisamente allegato B) e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M. - Si allega il contratto tipo al presente accordo (allegato B).

C) CIRCA LE AREE

C-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I.

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (allegato 1), 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 euro ad anno per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

E-1) si richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "oneri accessori" allegata (come allegato 5) al capitolo I°. 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.

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

F-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.

CAPITOLO III
CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE
ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI
(ART. 5, COMMI 2 e 3, L. 431/98 - D.M. 30-12-2002)

* * * * *

Premesso :

- **Che** nei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali (secondo il disposto dell'art. 5 comma 2 e 3 del D.M. 30-12-2002) devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede e che tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto a un corso di laurea in un Comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

- **Che** alle trattative sono stati invitati:

- ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO, via Madama Cristina, 83, Torino;
- ASSOCIAZIONE INTERNAZIONALE DEGLI STUDENTI IN SCIENZE ECONOMICHE E COMMERCIALI (AIESEC), C.so Unione Sovietica, 218/bis, Torino;
- AUSF-ASSOCIAZIONE UNIVERSITARIA STUDENTI FORESTALI, via Leonardo da Vinci, 44, Torino.

Al fine di partecipare al presente accordo, oltre alle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, anche le aziende per il diritto allo studio, le associazioni degli studenti, le cooperative ed enti non lucrativi del settore, quali operanti nell'ambito locale.

A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO

A-1) convengono di definire il contratto tipo sulla base del modello allegato al D.M. 30.12.2002 (precisamente allegato C) e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M. - si allega il contratto tipo al presente accordo (allegato C). Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti relativi alla iscrizione al corso universitario del conduttore.

B) CIRCA LE AREE

B-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, come da allegato 1.

C) CIRCA I VALORI DEL CANONE

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (allegato 3), con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative sub-fasce. Il valore è calcolato senza mobilio.

C-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

D) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

D-1) richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella “oneri accessori” allegata al presente accordo (come allegato 5) al capitolo I. 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.

E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

E-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I.

**CAPITOLO - IV -
COMMISSIONI DI CONCILIAZIONE - ACCORDI CON ALTRI ENTI - REVISIONE
ACCORDO E CANONI - CERTIFICAZIONI CONGRUITÀ - COMUNICAZIONI ICI -
- ALLEGATI AL PRESENTE ACCORDO.**

LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA:

Convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta interpretazione 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 firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle destinazioni, 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. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'autorità giudiziaria.

In caso di variazione annuale in misura superiore al 10 % in diminuzione o in aumento dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto la parte interessata potrà adire una commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione. La commissione prima della decisione della nuova determinazione del canone, non può sospendere il pagamento del canone pattuito delle parti.

La commissione conciliatrice sarà regolamentata in via di massima come da allegato (allegato 7).

ACCORDI CON ALTRI ENTI:

Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc.. i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come

sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali 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.

Per gli enti previdenziali pubblici, si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo n° 104/96: i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita -a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge. 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.

Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in Euro/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

REVISIONE ACCORDO

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 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote ICI 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 intervengono consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

REVISIONE CANONI

Le Associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo su iniziativa anche di una delle parti le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati, al momento del loro rinnovo trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

Le Associazioni potranno sottoscrivere certificazioni di congruità (vedi allegato 6).

COMUNICAZIONE ICI

Si rammenta al Locatore l'obbligo, previsto dalla deliberazione di C.C. n. 33 del 27/03/2008 relativa all'Imposta Comunale sugli immobili e alla determinazione delle aliquote e delle detrazioni per l'anno 2008, di presentare copia del contratto di locazione con gli estremi della relativa registrazione, entro il termine previsto per il pagamento della prima rata

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1)** D.M. 30 dicembre 2002, e relativi allegati A – C – E;
- 2)** tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile, all. 2;
- 3)** tabella per contratti locazione transitoria, all. 3
- 4)** tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari, all.4;
- 5)** tabella ripartizione oneri accessori, all. 5
- 6)** Autocertificazione parametri e contestuale certificazione congruità, all. 6;
- 7)** Domanda di conciliazione, all. 7;
- 8)** modulo richiesta applicazione ICI, all. 8.