

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

UPPI in persona di

UNIONCASA in persona di

CONFAPPI in persona di

ASPPI in persona di

APPC in persona di

ANPE (FERPROPRIETÀ) in persona di

BESOSTRI Erasmo

CIPRESSO Giovanni

BUTTAFUOCO Vito

DATTILO Antonio Maria

MAMMOLITI Salvatore

CELLAMARO Valentina

FERRARA Maria Rosaria

E

SUNIA in persona di

SICET in persona di

UNIAT in persona di

ANIAT - CONIA in persona di

CONTINI Sergio

PENSATO Simone

PAOLI Domenico

RUBINI Mario

e con l'intervento della

FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA

CARVELLI Maurizio

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;

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:

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 che si allegano come parte integrante del presente (allegati 2 e 3).

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.

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

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2, potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale, come da valori della tabella allegato 2.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI

Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella allegata al D.M. 20 dicembre 2002. (allegato 7)

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 30 dicembre 2002 (allegato A) e per la locazione transitoria e parziale dell'appartamento gli allegati 4 e 5 al presente accordo.

CAPITOLO II

CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI

(ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30-12-2002)

* * * * *

A) CIRCA LE ESIGENZE

Si individuano, le particolari esigenze (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una di quelle sottoindicate in capo, anche ad una sola delle parti contraenti) come dal seguente elenco delle varie fattispecie.

A-1) 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-2) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per:

- 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-3) 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-4) 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

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

C) CIRCA LE AREE

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 2), con i valori minimi e massimi previsti per la durata anni 3 + 2 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. In tale caso non potrà più essere preso in considerazione l'elemento 13 della tabella Allegato 2 (arredamento per il computo delle tabelle dei valori del canone).

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 (allegato 7).

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

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)

* * * * *

A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO

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

B) CIRCA LE AREE

Si richiamano integralmente le aree del capitolo I.

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 dell'area e 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

Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 (allegato 7).

E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I.

CAPITOLO IV

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente nella nostra città per scambi internazionali di cooperazione o per persone “segnalate dalla pubblica amministrazione” (possono anche essere previste le causali degli attuali transitori per l'inquilino), alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e delle utenze.
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un “patto di coabitazione” che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...)

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo ogni maggiorazione per i mq, anche in relazione all'arredamento.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni coabitante in più oltre il primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico. I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi (ipotesi A) oppure da 6 a 18 mesi (ipotesi B), senza possibilità di rinnovo.

Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Nel caso dell'ipotesi B) il conduttore avrà possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di due mesi da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Per gravi

motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di due mesi, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso sarà tenuto al pagamento, a titoli di penale, di due mensilità, oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Ai fini delle eventuali agevolazioni fiscali comunali, le locazioni parziali di appartamento, essendo unità immobiliari adibite ad abitazione principale da parte del proprietario, che ivi mantiene la residenza anagrafica, non fanno venir meno la qualifica di abitazione principale.

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti. (Allegato 4)

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a studenti frequentanti l'università o corsi di specializzazione post-universitari o programmi europei per l'istruzione o scambi internazionali, alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e le utenze.
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo la maggiorazione prevista per i mq e per il mobilio. Per questo tipo di locazione sarà considerato un elemento utile al calcolo del canone la presenza del collegamento ad internet.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Il contratto sarà uno e unico e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni inquilino in più oltre al primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

Il contratto potrà avere una durata da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo automatico.

Le parti potranno disdettare il contratto con un preavviso di un mese da esercitarsi con l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di 15 giorni, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento a titolo di penale dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Ai fini delle eventuali agevolazioni fiscali comunali, le locazioni parziali di appartamento, essendo unità immobiliari adibite ad abitazione principale da parte del proprietario, che ivi mantiene la residenza anagrafica, non fanno venir meno la qualifica di abitazione principale.

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti. (Allegato 5)

CAPITOLO – V –

REVISIONE ACCORDO E CANONI – CERTIFICAZIONI CONGRUITÀ – COMUNICAZIONI PER EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI COMUNALI - ALLEGATI AL PRESENTE ACCORDO.

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 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.

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.

COMUNICAZIONE PER LE EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI COMUNALI

Si rammenta al Locatore l'obbligo di presentare copia del contratto di locazione con gli estremi della relativa registrazione, entro il termine previsto per il pagamento della prima rata (Allegato 8).

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1)** D.M. 30 dicembre 2002, allegato 1 e relativi contratti allegati A – C – E;
- 2)** tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile, allegato 2;
- 3)** tabella per contratti locazione a studenti, allegato 3;
- 4)** contratto per la locazione parziale di appartamento, allegato 4;
- 5)** contratto per la locazione parziale di appartamento a studenti, allegato 5;
- 6)** Autocertificazione parametri e contestuale certificazione congruità, allegato 6;
- 7)** tabella ripartizione oneri accessori, allegato 7;
- 8)** modulo richiesta applicazione delle eventuali agevolazioni fiscali comunali, allegato 8.

ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE (VALIDE ANCHE PER I CONTRATTI PER GLI STUDENTI)

- Per gli alloggi con metratura come definita dall'accordo fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30% e, per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione del 25%, per gli alloggi con metratura superiore ai 51 metri quadrati e fino ai 67 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di metri quadrati 67 comprensivo della maggiorazione.
- Per gli immobili costruiti successivamente al 1° gennaio 2008 i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 20% massimo.
- Per gli alloggi che nei dieci anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione delle pavimentazioni, dei servizi igienici/cucina ed infissi, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.
- Per gli immobili ristrutturati nelle parti condominiali, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.

Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni, potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi, sia nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone di locazione così come calcolate. Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto e **avrà validità esclusivamente** se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante delle Associazioni degli inquilini e da un rappresentante delle Associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.