

INTEGRAZIONE ACCORDO TERRITORIALE

PER IL COMUNE MODENA

(Firmato il 27.10.2017 e depositato il 30.10.2017)

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
IN DATA 16.01.2017

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione Decreto Ministeriale 16.01.2017, le seguenti Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale:

Organizzazioni degli inquilini

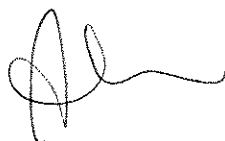
SUNIA, in persona del segretario territoriale - ANTONIETTA MENCARELLI
SICET, in persona del segretario territoriale - EUGENIA DELLA
UMIAT, in persona del segretario territoriale - LUIGI TOLLARI

Organizzazioni dei proprietari

ASPPi, in persona del presidente provinciale - FRANCESCO LAMAUDINI
_____, in persona del presidente provinciale - _____
_____, in persona del presidente provinciale - _____

Premesso

Che in attuazione dell'art. 2 comma 3 della L.431/98 e del D.M. 16.01.2017 si intende procedere ad una integrazione dell'accordo del 20 gennaio 2016;



Tutto ciò premesso convengono quanto segue:

- La data 30.12.2002 si intende sostituita dappertutto con la data 16.01.2017;
- Nel Premesso, il punto 3, comma c, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato: sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP e dell'ERS,
- Nel Capo I, punto 2 dell'accordo territoriale la numerazione dell'allegato, lettera A, viene sostituita con la **lettera K** e viene aggiunta la seguente nota: (per confine delle zone si intende la mezzeria della strada, salvo diversa indicazione).
- Al punto 5 dell'accordo territoriale; **PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE**, viene integralmente sostituito il parametro oggettivo della certificazione energetica con il testo di seguito riportato:

- Unità immobiliare con certificazione energetica classe **A,B,C,D**

- Al punto 8 dell'accordo territoriale, **FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE**, viene aggiunto il **paragrafo**:

B, LOCAZIONE PARZIALE DELL'IMMOBILE,

che viene di seguito riportato:

In applicazione dell'articolo 1, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando le parti comuni condivise (vedi **allegato H**).

- Il punto 9 dell'accordo territoriale, **RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI**, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto all'art.4 del **D.M. 16.01.2017**, l'allegato **D**.
In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore per locazione parziale dell'immobile le parti concordano che la ripartizione sarà effettuata in proporzione alla superficie locata.

Per quanto ivi non previsto, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA di Modena, nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.



- Nel Capo II, il punto 10 dell'accordo territoriale, EQUITA' FISCALE, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione **utilizzando esclusivamente i contratti** tipo allegati al D.M. 16.01.2017 (**allegati A, B e C**), così come recepiti nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del capo I del presente accordo.

Le organizzazioni firmatarie si sono date atto, in premessa, dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'utilizzo del presente accordo e ritenendo necessario evitare che queste possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi, convengono sull'opportunità di formalizzare la conclusione del contratto con la apposita modulistica, **atta a documentare all'Amministrazione Comunale la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo**, rendendosi disponibili ad assistere le parti in tale attività in conformità al D.M. 16.01.2017, articoli 1, comma 8; 2, comma 8; 3, comma 5.

Le parti quindi prendono atto dell'articolo 1, comma 8, dell'articolo 2, comma 8 e dell'articolo 3, comma 5 del D.M. 16.01.2017, riguardante l'attestazione per gli accordi non assistiti.

L'attestazione ivi prevista, per **i contratti non assistiti**, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del **modello allegato F**.

Tale attestazione dovrà essere validata dalle organizzazioni sindacali sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali **con relativa assunzione di responsabilità delle parti stesse della rispondenza dei dati dichiarati**.

L'attività di controllo e accertamento della rispondenza del contratto all'Accordo locale, ai fini dell'applicazione dei benefici localmente previsti, può essere richiesta dal Comune alle organizzazioni sindacali di rappresentanza firmatarie del presente Accordo.

- Il punto 11 dell'accordo territoriale, CONTRATTI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo recepito al presente accordo **come allegato "A"**.

I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2, legge n.431/98.

Recesso anticipato del Conduttore

Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore, si intende valido quando questi invia al Locatore lettera raccomandata A. R. con preavviso **compreso tra un minimo di un mese e un** massimo di sei mesi, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.



- Nel punto 12 dell'accordo territoriale, **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**, vengono sostituiti i primi due paragrafi con il testo di seguito riportato:

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo, recepito al presente accordo **come allegato "B"**, indicando con precisione i motivi di transitorietà.

In conformità con le previsioni dell'articolo 2, commi 1 e 2 del D.M. 16.01.2017 la durata della locazione **non può essere** inferiore a 31 giorni e **non superiore a diciotto mesi**.

Si precisa che, in conformità con le previsioni dell'articolo 2, commi 1, 4 e 5 del D.M. 16.01.2017 la transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e/o separatamente sia da esigenze del Locatore che del Conduttore. Nel contratto di locazione, si dovrà dichiarare il motivo di transitorietà, del Locatore e/o del Conduttore, individuato all'interno delle seguenti esigenze.

Viene sostituito il paragrafo **ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL CONDUTTORE** con il testo di seguito riportato:

Quando il Conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

F - contratto di lavoro a termine o a tempo determinato.

G - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;

H - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

I - necessità di cure o di assistenza per sé o a famigliari in luogo diverso dalla propria residenza;

L - acquisto, o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;

M - esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;

N - ogni altra esigenza specifica del Conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

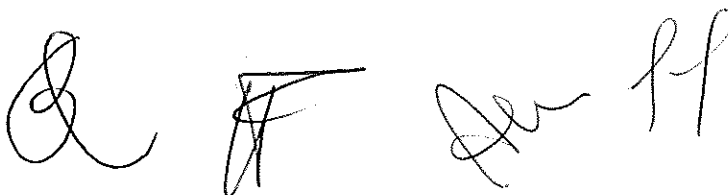
Il Conduttore non deve avere la residenza nel Comune di Modena e comuni contermini per i punti F, G, H, I. Le ragioni di transitorietà del Conduttore dovranno essere specificatamente documentate. Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

E viene aggiunto un nuovo paragrafo finale con il testo di seguito riportato:

Recesso anticipato del Conduttore

Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore, si intende valido quando questi invia al Locatore lettera raccomandata A. R. con preavviso **compreso tra un minimo di un mese e un massimo di tre mesi**, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.



- Il punto 13 dell'accordo territoriale, **CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo recepito al presente accordo **come allegato "C"**.

Ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 16.01.2017 è possibile stipulare tali contratti di locazione per studenti universitari fuori sede. Tali contratti di locazione hanno durata da sei mesi a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti. Alla prima scadenza, **se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto**, i contratti si rinnovano per un uguale periodo e termina automaticamente alla seconda scadenza.

Recesso anticipato del Conduttore

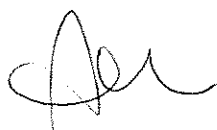
Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore, si intende valido quando questi invia al Locatore lettera raccomandata A. R. con preavviso **compreso tra un minimo di un mese e un massimo di tre mesi**, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.

- Il punto 14 dell'accordo territoriale, **GRANDI PROPRIETA'**, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 del D.M. 16.01.2017 Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di **30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo** anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

Nella stipula dei contratti di locazione, le parti potranno essere assistite dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.



- Dopo il punto 14 dell'accordo territoriale, **GRANDI PROPRIETA'**, viene aggiunto il **nuovo punto 14 bis, CANONE MASSIMO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE** (Housing sociale art. 2, comma 3, DM 22 aprile 2008):

Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 3, DM 22 aprile 2008, non può superare quello derivante dai valori risultanti dal presente accordo locale sottoscritto ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431 del 1998.

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del D.M. 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

- Nel Capo III, al **punto 15** dell'accordo territoriale, **DURATA ED EFFICACIA**, viene aggiunto il testo di seguito riportato:

Il presente accordo entra in vigore il 1 novembre 2017.

Tutti i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore del presente accordo restano validi fino all'eventuale disdetta di uno dei due contraenti.

- Nel Capo III, l'**elenco degli ALLEGATI del punto 15** dell'accordo territoriale, **DURATA ED EFFICACIA**, viene integralmente sostituito con il testo di seguito riportato:

Il presente accordo, ai sensi dell'art. 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune e presso la regione Emilia-Romagna, unitamente ai seguenti allegati:

"A" Contratto tipo uso abitativo;

"B" Contratto tipo uso transitorio ordinario;

"C" Contratto tipo uso transitorio universitario;

"F" Attestazione unilaterale;

"H" Calcolo semplificato locazione parziale;

"K" Pianta delle zone omogenee (*Questa pianta non viene allegata in quanto resta valida quella depositata nel 2016 come allegato A*);

Letto, confermato e sottoscritto in Modena, in data 27 ottobre 2017

Le organizzazioni firmatarie

Le parti stipulanti:

SUNIA

UNIST

ASPP

SIRET

Autorella Mancarelli
Luigi Toller
Luigi Toller
Luigi Toller