

Accordo territoriale per le locazioni nella città di Abano Terme ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 431/98.

Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, e le Organizzazioni Sindacali della proprietà CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI concordano di apportare all'Accordo territoriale del 13 giugno 2000 le seguenti modifiche:

1) Territorio e Zone: si concorda di suddividere il territorio del Comune di Abano Terme in tre zone omogenee, definite Zone A, B e C, in parte modificate rispetto al precedente accordo ed evidenziate nell'allegata planimetria.

2) Fasce e sub-fasce: per ognuna delle zone come sopra determinate le Organizzazioni Sindacali indicato i seguenti valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni:

Valori delle sub-fasce al mq./mese (in euro):

ZONE	Sub Fascia 1		Sub Fascia 2		Sub Fascia 3	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Zona A	2,92	4,43	4,43	5,93	5,93	7,44
Zona B	1,95	3,32	3,32	4,70	4,70	6,08
Zona C	1,80	3,07	3,07	4,44	4,44	5,55

Valori delle sub-fasce al mq./anno (in euro):

ZONE	Sub Fascia 1		Sub Fascia 2		Sub Fascia 3	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Zona A	35,02	53,12	53,12	71,22	71,22	89,31
Zona B	23,35	39,89	39,89	56,43	56,43	72,97
Zona C	21,66	36,83	36,83	53,31	53,31	66,65

Per l'inserimento dell'unità abitativa nelle sub-fasce, dovranno essere tenuti in considerazione gli elementi caratterizzanti l'alloggio come individuati nell'allegato B), dove le condizioni "bassa, media e alta" corrispondono rispettivamente a "sub-fascia 1, sub-fascia 2 e sub-fascia 3".

3) Superficie locativa: il valore unitario concordato dalle parti sulla base degli elementi contenuti nei precedenti articoli, dovrà essere applicato alla superficie locativa dell'alloggio da intendersi come superficie interna all'alloggio al netto sia dei muri perimetrali che interni, maggiorata della superficie netta dell'eventuale garage, mansarda e taverna considerata al 60%. Fino a mq. 46,1, la superficie dell'alloggio, al netto del

garage, deve essere aumentata del 30% e da mq. 46,2 a mq. 60 la superficie netta dell'alloggio deve essere computata a mq. 60.

4) Contratto tipo di locazione: i contratti tipo di locazione di cui agli allegati C) e D) non possono essere modificati in quanto fanno parte integrante del presente Accordo territoriale stipulato tra le Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

5) Durata contrattuale:

a) **contratto tipo di locazione ad uso abitativo:** avrà una durata minima di tre anni si rinnoverà di due anni come previsto dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98;

b) **contratto tipo di locazione di natura transitoria:** avrà una durata compresa tra 1 mese e 18 mesi;

6) Contratto di locazione ad uso abitativo: i contratti di locazione ad uso abitativo dovranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive OO.SS., se richiesta, sulla base del contratto tipo allegato sub C). I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente accordo e con la durata contrattuale prevista al punto 5) lettera a). Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata superiore ai tre anni, la fascia di oscillazione dei canoni relativa alla zona ove è ubicato l'alloggio subirà un aumento nei valori minimi e massimi pari al:

- 5% in caso di durata del contratto pari a quattro anni;
- 10% in caso di durata del contratto pari a cinque anni;
- 15% in caso di durata del contratto pari a sei anni.

7) Contratto di locazione di natura transitoria: i contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria dovranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive OO.SS., se richiesta, sulla base del contratto tipo allegato sub D). I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente accordo e con la durata contrattuale prevista al punto 5) lettera b). I contratti ad uso transitorio possono essere stipulati qualora in capo anche ad una sola delle parti contraenti sussista una delle seguenti fattispecie:

A - per il locatore, quando:

- vi è successivamente l'intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale, professionale o di studio proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- vi è successivamente l'intenzione di destinare da parte di persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire dette finalità;
- vi è temporaneamente il trasferimento della propria dimora in altro comune per motivi di lavoro, studio o salute.

B - per il conduttore, quando:

- vi è il trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- vi è un contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- vi sono motivi di studio non rientranti nell'ipotesi di cui all'art. 5, comma 2 e 3 della L. 431/98;
- vi è un'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o un acquisto in cooperativa da privati di un alloggio che sia disponibile entro 18 mesi; tale condizione

deve essere comprovata da preliminare registrato o da dichiarazione dell'ente proprietario;

- vi è la necessità di seguire un familiare in seguito a ricovero ospedaliero o pensionato.

8) Ripartizione delle spese condominiali: per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella come da allegato E). Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

9) Arredamento completo dell'alloggio: nel caso l'appartamento dato in locazione ad uso abitativo o transitorio sia ammobiliato, il canone di locazione può essere aumentato fino ad un massimo del 40 per cento; in caso di disaccordo sulla qualità e quantità dell'arredo (mobili ed elettrodomestici) le parti si possono avvalere dell'intervento delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dei proprietari.

10) Assistenza delle Organizzazioni Sindacali: in caso di disaccordo sulla determinazione del canone di locazione, le parti possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni Sindacali le quali terranno anche conto dello stato manutentivo e dell'ubicazione dell'alloggio.

Le Organizzazioni Sindacali, firmatarie del presente Accordo, procederanno, d'intesa con il comune:

- alla disciplina del "Visto di conformità contrattuale" dei contratti di locazione, che dovrà essere attribuito dalle Organizzazioni sindacali dei conduttori e dei locatori, con i modi e le regole che saranno stabilite entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo. L'apposizione del visto, consistente nella certificazione, da parte delle OO.SS. di categoria, della conformità del contratto di locazione al presente accordo, comporterà l'impegno per il Comune di Abano Terme a non procedere ad accertamenti ICI sull'immobile locato per gli anni d'imposta relativi alla durata del contratto;
- Alla costituzione, anche tramite la creazione di appositi gruppi di studio, di una banca dati relativa agli alloggi del territorio comunale suscettibili di locazione ad uso abitativo.
- alla costituzione della "Commissione Provinciale di conciliazione" permanente, prevista nei contratti tipo di locazione;

11) Durata dell'Accordo: le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito dello stesso presso l'Ufficio protocollo del Comune e che potrà essere oggetto di riesame, modifica, integrazione alla scadenza del primo anno di validità. Il riesame, la modifica o l'integrazione potranno essere avviate su iniziativa di almeno due Organizzazioni Sindacali di entrambe le parti e, comunque, entro 30 giorni dalla pubblicazione di provvedimenti normativi che prevedessero variazioni fiscali per i proprietari che locano.

12) L'Accordo territoriale comprende i seguenti allegati:

- **Allegato A: Planimetria della città**, che definisce la perimetrazione prevista all'art. 2 del presente Accordo, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato B: Tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio**, sulla base dei quali sarà individuata la sub-fascia di appartenenza, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato C: Contratto tipo di locazione ad uso abitativo** ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato D: Contratto tipo di locazione di natura transitoria** ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato E. Ripartizione delle spese condominiali**, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

Abano Terme, li 1/3/2005

Le OO.SS. della Proprietà

CONFEDILIZIA: Paolo Frugoni

UPPI: Maurizio Barbiero

ASPPI: Annibale Mantovani

Le OO.SS. dei Conduitori

SUNIA: Michele Brombin

SICET: Adriano Zoncapè

UNIAT:

Allegato B. Tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio, determinati dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini di Padova e provincia.

1) Tipologia edilizia

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Alloggio singolo o in bifamiliare			X
Unità con accesso indipendente o su stabile con fino a 10 alloggi		X	
Unità su stabile con più di 10 alloggi	X		

2) Tipologia catastale

Classificazione	Bassa	Media	Alta
A/7 tutte le classi e A/2 classe 3°			X
A/2 classe 2° e 1° e A/3 classe 3°		X	
A/3 classe 2° e 1° e tutte le restanti categorie di tipo A	X		

3) Vetustà

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Da 0 a 15 anni			X
Da 15 a 35 anni		X	
Oltre i 35 anni	X		

La **vetustà**, si deve computare dalla data di ultimazione dei lavori anche nel caso di ristrutturazione completa dell'alloggio.

4) Accessori esclusivi in dotazione

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Presenza di 3 accessori			X
Presenza di 2 accessori		X	
Presenza di 1 accessorio	X		

Gli **accessori in dotazione da considerare sono**: - posto auto interno; posto auto esterno; doppi servizi; soffitta, cantina, taverna; ripostiglio esterno all'alloggio; terrazzo o poggiolo con superficie maggiore di mq. 3.

5) Servizi tecnici in dotazione

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Presenza di 3 servizi			X
Presenza di 2 servizi		X	
Presenza di 1 servizio	X		

I **servizi tecnici in dotazione da considerare sono**: ascensore; impianto di riscaldamento autonomo; doppi vetri; impianto di raffrescamento o condizionamento; verde e/o scoperto condominiale.

Schema riepilogativo delle classificazioni.

Classificazione	Bassa	Media	Alta
1) Tipologia edilizia			
2) Tipologia catastale			
3) Vetustà			
4) Accessori esclusivi in dotazione			
5) Dotazione di servizi tecnici			
Riepilogo totale della classificazione			

Valutazione:

- La prevalenza degli elementi della classificazione bassa o media o alta determina la sub-fascia di appartenenza, rispettivamente 1, 2 o 3.
- Parità degli elementi di classificazione fra bassa e media: sub-fascia 2.
- Parità degli elementi di classificazione fra bassa e alta: sub-fascia 2.
- Parità degli elementi di classificazione fra alta e media: sub-fascia 2.