

ACCORDO TERRITORIALE PER LA LOCAZIONE

Comune di Arzignano

in attuazione

DELLA LEGGE N. 431 DEL 9 DICEMBRE 1998 art. 2, comma 3, e art 5,

e

DEL DECRETO DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 30/12/2002

A sensi di quanto disposto dagli art. 2, comma 3 e art. 5 della Legge 431/98 ed in attuazione dell'accordo Nazionale sottoscritto dalle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori in data 8 febbraio 1999 e recepito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30/12/2002 pubblicato nella G.U. n. 85 del 11/04/2003, le seguenti Organizzazioni Sindacali degli inquilini:

SUNIA in persona del Segretario Provinciale dott. Fulvio Rebesani
U.N.IA.T. in persona del Segretario Provinciale dott.ssa Cinzia Cariolato
CONIAV in persona del rappresentante pro tempore Sig. Giuseppe Losi
S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale Sig. Renato Lanaro

e le organizzazioni della proprietà

CONFEDILIZIA Associazione Proprietà Edilizia in persona della Sig.ra Wilma Braga
ANPE Federproprietà in persona della Presidente Dott.ssa Paola Scalco
UPPI in persona del Presidente Avv. Carlo Morseletto
ASPPI in persona del Presidente Avv. Carlo Cappellari

Stipulano e sottoscrivono il presente accordo territoriale che, a sensi del D.M. 30/12/2003 di cui sopra, va ad integrare le clausole dei contratti tipo, allegati al testé citato provvedimento, a sensi rispettivamente:
dell'art. 15 dell'allegato **A**, locazione abitativa agevolata (allegato **7** del presente accordo)
dell'art. 17 dell'allegato **C**, locazione abitativa di natura transitoria (allegato **8** del presente accordo)

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2 comma 3. L. 431/98 e art.1 D.M. 30/12/2002)

1) ZONE

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Arzignano, suddiviso nelle zone omogenee di seguito indicate ed individuate nell'allegato 1):

Zona 1 - Centro Storico Capoluogo

Zona 2 - Zona abitata centrale

Zona 3 - Zona immediata periferia

Zona 4 - Zona periferica

2) FASCE

I valori di oscillazione per ogni zona omogenea di cui al punto 1), all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni di locazione, sono quelli concordati dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni dei Proprietari ed indicati nelle tabelle riportate nell'allegato 2).

Le fasce sono individuate per territorio, riprendendo la ripartizione in zone di cui all'allegato 1), e per superficie delle abitazioni.

L'aggiornamento dei valori delle tabelle avverrà il terzo anno di vigenza dell'accordo territoriale nella misura del 50% dell'aggiornamento ISTAT relativo all'anno medesimo.

3) SUB FASCE

Per la definizione ai sensi dell'art 1 comma 4 del succitato Decreto Ministeriale del 30/12/2002 del canone effettivo collocato tra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione, per ognuna delle quattro zone indicate ai punto 1) del presente Accordo Territoriale, sono state individuare tre sub fasce di oscillazione dei valori dei canoni di locazione (**superiore, medio, inferiore**) indicate nell'allegato 2).

4) PARAMETRI

Per l'inserimento dell'unità abitativa nelle sub fasce dovrà essere utilizzato lo schema di parametrizzazione che individua gli elementi caratterizzanti propri dell'alloggio **nell'allegato 3).**

5) ALLOGGI DEGRADATI

Le abitazioni che presentino almeno due o più situazioni di seguito indicate sono considerate degradate:

- 1) Assenza di impianto di riscaldamento;
- 2) Assenza di bagni e servizi all'interno dell'abitazione;
- 3) Presenza di muffe, infiltrazioni, umidità permanente per una superficie uguale o superiore a due terzi. In tal caso la suddetta abitazione non potrà rientrare tra gli alloggi da locare con contratto a canone concordato.

6) SUPERFICIE LOCATIVA

Il valore unitario concordato delle parti sulla base degli elementi contenuti nei precedenti articoli dovrà essere applicato alla superficie convenzionale locativa dell'alloggio calcolata secondo i criteri ed il metodo già contenuto nell'art. 13 della legge 392/78.

7) ALLOGGI AMMOBILIATI

Gli alloggi con mobilio, compresi gli elettrodomestici di uso comune in una famiglia media, arredati interamente potranno essere locati a canone incrementato del 15% rispetto a quanto dovuto secondo l'intesa territoriale. Per alloggio interamente arredato si intende quello con arredamento e mobilio completo, idoneo ad ospitare ogni persona che abiterà l'appartamento. Per le abitazioni semi arredate l'integrazione sarà dell' 8%. Un'abitazione con più di due vani si intende semi arredata quando l'arredamento è completo almeno in cucina e in una camera. Per cucina arredata si intende quella provvista di piano cottura, lavello, frigorifero, lavapanni, tavolo e almeno due sedie. Per camera arredata si intende quella provvista di letto, completo di materasso, armadio, comodino e sedia per una o due persone, rispettivamente, se di superficie superiore a 9 o 14 mq.. Qualora il mobilio fosse in cattivo stato di manutenzione le maggiorazioni saranno dimezzate.

8) DURATA

I contratti di locazione a canone concertato di cui all' art. 2 comma 3 e dell'art. 4 della L. 431/1998 e all'art. 1 comma 11 del D.M. 30/12/2002 avranno durata minima di tre anni, come previsto dall'art. 2 comma 5 della L. 431/1998, e si rinnoveranno automaticamente in assenza di comunicazione di recesso nei casi previsti dall'art. 3 della Legge 431/1998 ed in ogni caso secondo quanto disposto dall'art. 2 comma 5 della legge 431/98.

9) TIPO DI CONTRATTO

I Contratti di locazione individuati dal 3° comma dell'art. 2 della L. 431/1998 dovranno essere stipulati utilizzando il contratto tipo **A** del D.M. 30/12/2002 (allegato **7** del presente accordo), più volte citato, integrato con le norme stabilite nel presente accordo territoriale che disciplinano aspetti contrattuali non previsti dal D.M. di cui sopra, dai contratti tipo ad esso allegati, dalle leggi 392/1978 e 431/1998, dal codice civile, dagli usi locali. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare viene determinato dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi previsti ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8) e negli allegati 2 e 3 del presente accordo.

Il canone potrà essere aggiornato nella misura del 75% dell'incremento ISTAT annuale del costo della vita di famiglie di operai ed impiegati, a far data del secondo anno locativo e comunque dal mese successivo a quello della richiesta con raccomandata A.R..

10) SPESE CONDOMINIALI

La tabella "**G**" degli oneri accessori, come allegata al D.M. 30/12/2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (allegato **9** del presente accordo), verrà recepita tal quale nei contratti e non avrà alcuna modifica, eccetto gli eventuali usi e costumi locali propri come definiti dalla Camera di Commercio nell'apposito elenco.

Si precisa che con manutenzione ordinaria a carico dell'inquilino si intendono gli interventi definiti dal codice civile a carico del conduttore. Resta inteso comunque che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli artt. 9 e 10 della legge 392/78.

11) MOROSITÀ

La morosità potrà essere adottata come motivo di risoluzione del contratto dopo un mese di mancato pagamento nell'arco dei dodici mesi. E' ammesso un ritardo fino a sessanta giorni per la consegna del deposito cauzionale o della fidejussione concordata, salvo sopravvenute difficoltà economiche del conduttore. In questo caso il mancato deposito o la mancata fidejussione entro un anno sono motivo di risoluzione del contratto.

Per la disciplina dei casi di cessione, sublocazione, comodato, successione si rinvia all'art. 10 dell'allegato B al D.M. 30/12/2002 più volte citato.

12) COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Viene costituita la Commissione di Conciliazione delle vertenze fra proprietari ed inquilini che è recepita nei singoli contratti di locazione come istanza preliminare, anche per alleggerire l'intasamento giudiziario in materia di locazioni e oneri accessori. Il locatore ed il locatario si impegnano a richiedere anche disgiuntamente un incontro della Commissione di Conciliazione entro 30 giorni dall'insorgere della controversia avente per oggetto:

- a) l'interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione;
- b) l'applicazione dell'accordo territoriale, anche riguardo al canone;
- c) la compravendita ed il riaffitto dell'immobile locato;
- d) le condizioni di salubrità dell'immobile locato;
- e) altre controversie che dovessero sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto di locazione e per valutare le reciproche proposte di compravendita o rinnovo contrattuale.

In caso di mancato raggiungimento dell'accordo le risultanze della Commissione di Conciliazione non saranno in alcun modo vincolanti per le parti dato che la Commissione di Conciliazione ha competenze solo conciliative. La Commissione di Conciliazione stilerà un verbale secondo il modello di cui agli allegati **4)** e **5)**.

La Commissione di Conciliazione non ha competenze in materia di rilascio per morosità o per finita locazione.

Ove sorgessero o sussistessero problemi di insalubrità dell'abitazione e/o di opere necessarie per conservare la destinazione e lo stato originari le parti del contratto di locazione adiranno, nei termini stabiliti dal primo capoverso, la Commissione ad oggetto che deciderà sulla base del verbale di cui all'allegato **6)**.

La Commissione di conciliazione stragiudiziale è formata da due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, e, quanto al terzo che svolgerà il compito di presidente, su scelta dei due componenti come sopra designati di comune accordo.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone che avrà vigenza fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.

13) CONTRATTI TRANSITORI

I contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria dovranno essere stipulati sulla base del contratto tipo, allegato C del D.M. 30/12/2002 (allegato **8** del presente Accordo). I contratti di natura transitoria potranno essere stipulati qualora in capo anche ad una sola delle parti contraenti sussista una delle seguenti fattispecie:

Quando il proprietario ha esigenze di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- matrimonio
- matrimonio dei figli
- rientro dall'estero
- attesa di autorizzazione dal comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile
- attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo
- attesa della stipula di un contratto definitivo di vendita, con preliminare già stipulato, con data della stipula definitiva entro 24 mesi.

Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio a causa di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro per periodo inferiore a diciotto mesi debitamente certificato dalla ditta di cui è dipendente;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto in cooperativa o ristrutturazione di alloggio di proprietà che si rende disponibile entro diciotto mesi da dimostrarsi con documentazione comprovante; e quindi, in caso di sfratto, necessità di permanere nell'alloggio con contratto transitorio sino alla data in cui l'alternativa alloggiativa si renda disponibile;
- trasferimento temporaneo per motivi di studio, corsi di aggiornamento ecc., di durata inferiore ai 12 mesi, non prorogabile, e motivi di cura per residenti fuori provincia; il tutto debitamente documentato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi in comuni diversi da quello di residenza;
- attesa di assegnazione di posto in casa di riposo.

15) DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo Territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso la Segreteria generale del Comune di Arzignano e si intenderà prorogato sino a nuova intesa. Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora siano modificate le normative fiscali previste dall'art. 8 della Legge 431/98 o qualora il Comune di Arzignano ritenga di applicare aliquote ICI diverse da quelle previste per i locatari che intendano affittare gli alloggi di proprietà ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98. Il presente accordo territoriale, in copia originale sottoscritta da tutte le organizzazioni firmatarie e comprensivo di tutti gli allegati, verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Arzignano.

16) MODULISTICA IN USO

Per la stipula di contratti di locazione di cui al presente accordo dovranno essere utilizzati modelli sostanzialmente conformi agli allegati A) e C) al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 30.12.2002 (rispettivamente allegati **7** e **8** del presente accordo) e dovranno essere rispettate tutte le intese raggiunte con il presente accordo. Copia del contratto va depositato entro i 15 gg. successivi alla registrazione presso il Comune di Arzignano per permettere il necessario controllo del rispetto dei patti sia alla Commissione di Conciliazione, sia agli uffici amministrativi del Comune.

A tal fine va allegato il prospetto - allegato **10**) del presente accordo - utilizzato per il calcolo del canone di locazione, compilato in ogni sua parte.

17) COMMISSIONE DI CONGRUITA'

Le sottoscritte organizzazioni degli inquilini e dei proprietari concordano inoltre la costituzione di una Commissione di Congruità, con sede presso il Comune di Arzignano e competenza sui contratti stipulati a seguito del presente accordo. Alla Commissione di Congruità vengono assegnati i seguenti compiti:

- revisione delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione agevolata/concordata e dei parametri per la loro determinazione;
- vigilanza e verifica sull'applicazione dell'accordo territoriale;
- apposizione di un visto sui contratti che si richiamano al presente accordo anche se stipulati senza l'assistenza delle Organizzazioni sottoscrittrici dell'accordo stesso. Tale adempimento è preliminare al controllo da parte degli uffici del Comune ai fini della concessione delle facilitazioni fiscali.

La Commissione è composta da un rappresentante per ognuna delle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini sottoscrittrici del presente accordo ed è presieduta dal coordinatore designato dalle suddette organizzazioni.

La Commissione decide le proprie attività ed iniziative in autonomia.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza del 50% dei rappresentanti delle organizzazioni degli inquilini e dei proprietari firmatarie del presente accordo. In caso di numero dispari l'arrotondamento avviene per eccesso. La Commissione delibera con il voto favorevole della maggioranza sia dei rappresentanti degli inquilini sia che dei rappresentanti della proprietà.

Nella prima riunione la Commissione elegge, scelto tra i rappresentanti dei proprietari e degli inquilini, un Coordinatore, non rieleggibile, che dura in carica un anno. Il Coordinatore convoca la Commissione, fissa l'ordine del giorno, rende pubbliche e porta in sede istituzionale le posizioni che la Commissione decide di esternare. La Commissione può essere anche convocata su richiesta della maggioranza delle organizzazioni dei proprietari e/o degli inquilini.

E' facoltà della Commissione revocare l'incarico al Coordinatore prima della sua naturale scadenza per straripamento dei compiti, abuso e reiterata omissione degli stessi o per condanna penale.

Il Coordinatore è impegnato a organizzare i lavori della Commissione secondo le indicazioni della Commissione stessa. Alle riunioni della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, persone delegate dal Consiglio o dall'Amministrazione comunale, che viene comunque costantemente informata dei lavori dal Coordinatore.

Entro un anno la Commissione provvede ad una ricognizione sul presente articolato per eventuali aggiornamenti o modifiche funzionali al suo funzionamento; analoga disponibilità di adeguamento delle proprie modalità operative, con eventuale allargamento anche dei componenti, viene data nel caso modifiche legislative nazionali o regionali dovessero introdurre criteri o elementi di discrezionalità o di negoziazione nella determinazione dei canoni dell'edilizia residenziale pubblica.

oo

Le parti sottoscrittrici del presente accordo impegnano l'Amministrazione Comunale di Arzignano a garantire il necessario supporto operativo e finanziario al funzionamento delle Commissioni di Conciliazione e di Congruità, e a svolgere un ruolo attivo nel facilitare la diffusione dei contratti di cui al presente accordo, principalmente riconoscendo un significativo sgravio fiscale sulle imposte di sua competenza.

oo

Il presente Accordo Territoriale è sottoscritto in data 18.05.2006 dalle OO. SS. di seguito elencate e comprende gli allegati **1** (zone del territorio), **2** (calcolo delle fasce di oscillazione), **3** (parametri di riferimento per le subfasce), **4** (Commissione di Conciliazione – accordo per compravendita), **5** (Commissione di Conciliazione – accordo per riaffitto), **6** (Commissione di Conciliazione – accordo per manutenzioni), **7** (contratto di locazione – allegato A al DM 30.12.2002), **8** (contratto di locazione transitoria – allegato C al DM 30.12.2002), **9** (tabella oneri accessori), **10** (calcolo del canone) e **11** (art. 13 della Legge 392/78).

- CONFEDILIZIA** - Associazione Proprietà Edilizia della Provincia di Vicenza in persona della Sig.ra Wilma Braga
- ANPE** Federproprietà in persona della Presidente Dott.ssa Paola Scalco
- UPPI** in persona del Presidente Avv. Carlo Morseletto
- ASPPI** in persona del Presidente Avv. Carlo Cappellari
- SUNIA** in persona del Segretario Provinciale dott. Fulvio Rebesani
- U.N.I.A.T.** in persona del Segretario Provinciale Dott.ssa Cinzia Cariolato
- CONIAV** in persona del rappresentante pro tempore Sig. Giuseppe Losi
- S.I.C.E.T.** in persona del Segretario Provinciale Sig. Renato Lanaro