



COMUNE DI NEGRAR

Provincia di Verona

SEDUTA DELLA GIUNTA COMUNALE

del giorno _____

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 123 DEL 22-06-2016

Ufficio proponente: *SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA*

OGGETTO DELLA PROPOSTA

PRESA D'ATTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO TERRITORIALE DI CONTRATTI D'AFFITTO A CANONI CONCORDATI, AI SENSI DELLA LEGGE 431/1998.

PRESENTI ALLA SEDUTA

<input type="checkbox"/>	Grison Roberto	SINDACO
<input type="checkbox"/>	Rossignoli Fausto	VICE SINDACO
<input type="checkbox"/>	Corso Maurizio	ASSESSORE
<input type="checkbox"/>	Quintarelli Bruno	ASSESSORE
<input type="checkbox"/>	Coeli Camilla	ASSESSORE
<input type="checkbox"/>	Avola Ulyana	ASSESSORE

NOTE: _____

PREMESSO CHE la Legge 431/98 disciplina la locazione ed il rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo fra cui anche la tipologia dell'affitto concordato;

CONSIDERATO CHE l'Amministrazione Comunale di Negrar, in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del D.M. 30/12/2002, intende recepire la stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato;

DATO ATTO CHE il Comune di Negrar può recepire tale proposta in quanto Comune che ha dichiarato lo stato di emergenza, nel periodo compreso tra il 28 maggio 2009 al 27 maggio 2014, a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) , della legge 24 febbraio 1992, n. 225;

RITENUTO a tal fine utile promuovere un tavolo di trattative fra le organizzazioni sociali maggiormente rappresentative a livello locale delle proprietà edilizie e dei locatori degli immobili al fine di agevolare la possibilità di usufruire di quanto previsto dalla normativa;

CONSIDERATO CHE in data 23/05/2016 presso la sede comunale di Negrar si è tenuto un incontro tra le associazioni di categoria e le agenzie immobiliari di Negrar durante il quale si è analizzata la situazione del territorio in relazione ai correnti prezzi di mercato degli affitti residenziali, prendendo in considerazione diversi parametri (zona, metratura, numero dei locali la tipologia di immobile ecc...) al fine della determinazione dei valori contenuti nella tabella A di cui all'Accordo (Allegato A);

CONSIDERATO CHE le parti interessate all'accordo sono:

- in rappresentanza della proprietà

A.P.E. – ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA DI VERONA aderente a CONFEDILIZIA

U.P.P.I. – UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

- in rappresentanza degli inquilini

S.U.N.I.A. – SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI E ASSEGNATARI

S.I.C.E.T.- SINDACATO INQUILINI CONSULENZA CASA

U.N.I.A.T. – UNIONE NAZIONALE INQUILINI

CONSIDERATO CHE l'utilizzo di quanto previsto dell'accordo ovvero la stipula di contratti di locazione a canone concordato permette alle parti coinvolte, ovvero proprietari e inquilini, di usufruire di agevolazioni fiscali ed economiche non previste nel caso di stipula di contratti di locazione ordinari;

VISTA la proposta di un accordo territoriale per il Comune di Negrar, da parte delle Associazioni sopraccitate, così come previsto dalla normativa in parola, in particolar modo all'art. 2 comma 3, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato A);

PRESO ATTO CHE i valori contenuti nella tabella A di cui all'Accordo sono stati definiti dalle associazioni di categoria rappresentative degli inquilini e dei proprietari nel rispetto della normativa vigente come da comunicazione dell'Uppi prot.13949 del 23/06/2016 (Allegato B);

VISTO il D.Lgs. 18 Agosto 2000 n.267;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000, relativo alla competenza della Giunta Comunale;

DELIBERA

1. di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di recepire, in applicazione dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998, la proposta delle associazioni di categoria APE, UPPI, SUNIA, SICET e UNIAT, di un accordo territoriale per il Comune di Negrar, denominato Allegato A parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di sottoporre formalmente la bozza dell'accordo territoriale in sede locale alle parti interessate ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98, alle Organizzazioni Sindacali della Proprietà Edilizia e dei Locatori maggiormente rappresentative a livello territoriale, delegando il Sindaco alla sottoscrizione dell'accordo stesso;
4. di divulgare e pubblicare il presente accordo al fine di una maggior ricezione ed applicazione del medesimo;
5. di dare atto che la presente proposta di deliberazione non necessita di attestazione di copertura finanziaria in quanto non comporta impegno di spesa o prenotazione di impegno;
6. di dare atto inoltre che la presente proposta di deliberazione dovrà essere verificata dal Servizio Ragioneria in merito ad eventuali riflessi diretto o indiretti con le previsioni di bilancio o sul Patrimonio del Comune, ai sensi dell'art.147bis del D.Lgs.267/2000;
7. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000;
8. di dare atto che la presente deliberazione sarà trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Allegati:

- A - proposta di un accordo territoriale per il Comune di Negrar in applicazione dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998;
- B - comunicazione dell'Uppi prot.13949 del 23/06/2016.

OGGETTO DELLA PROPOSTA

**PRESA D'ATTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO TERRITORIALE DI CONTRATTI
D'AFFITTO A CANONI CONCORDATI, AI SENSI DELLA LEGGE 431/1998.**

*Il Responsabile del procedimento
Fumaneri Massimo*

L'Assessore proponente
Corso Maurizio

*Pareri in ordine alla proposta di deliberazione n. 123 del 22-06-2016
ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267*

OGGETTO DELLA PROPOSTA

**PRESA D'ATTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO TERRITORIALE DI CONTRATTI
D'AFFITTO A CANONI CONCORDATI, AI SENSI DELLA LEGGE 431/1998.**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 in ordine alla Regolarità Tecnica si
esprime parere:

Favorevole

Negrar, 23-06-2016

Il Dirigente del Settore
Arch. ANNALISA LO PRESTI

*Pareri in ordine alla proposta di deliberazione n. 123 del 22-06-2016
ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267*

OGGETTO DELLA PROPOSTA

***PRESA D'ATTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO TERRITORIALE DI CONTRATTI
D'AFFITTO A CANONI CONCORDATI, AI SENSI DELLA LEGGE 431/1998.***

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 in ordine alla Regolarità Contabile si esprime parere:

Favorevole

Si attesta, ai sensi del combinato disposto dell'art. 49 e dell'art. 147 bis , comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e successive modificazioni, che l'atto in questione non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto trattasi di recepimento, in applicazione dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998, della proposta delle associazioni di categoria di un accordo territoriale per il Comune di Negrar per la stipula di contratti di locazione a canone concordato.

Negrar, 24-06-2016

Il Dirigente del Settore
Arch. ANNALISA LO PRESTI

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE NEGRAR

ACCORDO VALIDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI NEGRAR - VR RELATIVO ALLE
LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO, AI SENSI DELLA LEGGE 431/98 ED AI SENSI DEL D.M.
30/12/2002 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI, DI CONCERTO
CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

FRA LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI SINDACALI:

In rappresentanza della proprietà

- A.P.E. – ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA DI VERONA
aderente a CONFEDILIZIA
- U.P.P.I. – UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

In rappresentanza degli inquilini

- S.U.N.I.A. – SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI E
ASSEGNATARI
- S.I.C.E.T. – SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
- U.N.I.A.T. – UNIONE NAZIONALE INQUILINI

In persona dei rispettivi rappresentanti provinciali si conviene e stipula quanto segue

CRITERI GENERALI

1) AREA OMOGENEA:

Le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei Conduttori concordano di dividere il territorio comunale di Negrar in più aree e di rispettare solo i valori minimi e massimi come da tabella allegata.

2) FASCE:

Le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini hanno individuato i valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni dei singoli contratti di locazione, così come risultante dall'allegata Tabella A.

3) FASCE DI OSCILLAZIONE:

per la determinazione del canone effettivo da applicare ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno inoltre, determinare la fascia di oscillazione di appartenenza con conseguente applicazione del valore minimo e massimo relativo alla stessa, secondo i criteri dettati dall'allegata Tabella B.

4) AGGIORNAMENTO FASCE DI OSCILLAZIONE:



Comune di Negrar
Prot. N. 0014398
del 28-06-2016



SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

I valori minimi e massimi delle fasce e delle fasce di oscillazione dovranno intendersi aggiornati annualmente nella misura della variazione degli indici I.S.T.A.T..

5) SUPERFICIE LOCATIVA:

Si definisce **metro quadro utile**, con una tolleranza del 5% in più o in meno: la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali o di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- a) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura del:
50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); oppure autorimesse e box.
25% qualora non comunicanti; oppure posti auto.
- b) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- c) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:
 - 10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri;
 - 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra;

6) DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

il canone dei singoli con tratti di locazione sarà quindi determinato moltiplicando i metri quadri di superficie utile per il valore a metro quadro per mese concordato in relazione alla fascia di oscillazione di appartenenza. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque nella misura non superiore al 75% della variazione I.S.T.A.T..

Per i soli immobili di superficie non superiore a 65 mq. effettivi il canone di locazione come sopra determinato, verrà automaticamente aumentato del 10%

Il canone di locazione così come determinato in base ai dettami del presente accordo, e a quanto stabilito al punto precedente, da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie **non superiore a 65 mq. , potrà essere aumentato di un ulteriore 15%**, laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di **due** nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella B allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C")

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie **non superiore a 65 mq. , potrà essere aumentato di un ulteriore 13 % (complessivamente ulteriore 28%)** laddove le parti firmatarie del contratto riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di **tre** nuovi elementi di valorizzazione rispetto

alla classificazione ottenuta con la tabella B allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C")

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie superiore a 65 mq., potrà essere aumentato del 10 % laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di due nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella "B" allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C")

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie superiore a 65 mq, potrà essere aumentato di un ulteriore 5 % (complessivamente ulteriore 15%) laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di tre nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella "B" allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C")

Eventuale dotazione di mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà essere aumentato da un minimo del 10% al massimo del 30%, e ciò a seconda del tipo e della completezza dell'arredamento.

7) ONERI ACCESSORI:

Per la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella prevista dall'art. 4 del D.M. 30.12.2002.

Le spese relative all'amministrazione condominiale in presenza di impianto termico centralizzato, ascensore ed altre analoghe caratteristiche sono da porsi a carico del conduttore.

8) TIPI DI CONTRATTO:

I contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari saranno stipulati secondo lo schema e i modelli previsti dal decreto ministeriale 30.12.2002

CONTRATTI AGEVOLATI:

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1-2 -3- 4 -5 - 6 del presente accordo. Per i contratti di durata superiore ai 3 anno il canone di locazione, come sopra determinato, sarà maggiorato della percentuale del 3% per ogni anno successivo al terzo.

Nel caso di applicazione del presente accordo sugli immobili di cui all'art. 2, comma 2, lettera A, legge 431/98 (immobili storici vincolati) il canone di locazione come sopra determinato potrà essere aumentato del 30%. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al paragrafo precedente, ove ricorrente.

CONTRATTI TRANSITORI:

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1-2 -3- 4 -5 - 6 del presente accordo, maggiorati del 20%.

Le esigenze particolari, del locatore, in presenza delle quali il proprietario può stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- a) **quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:**
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - matrimonio dei figli;
 - rientro dall'estero;
 - destinazione dell'abitazione ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- b) **qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.**

Le esigenze particolari, del conduttore, in presenza delle quali lo stesso può stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- a) **quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:**
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
 - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
 - necessità di cura o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con lo stesso;
 - acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - ristrutturazione od esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la casa di abitazione del conduttore;
 - campagna elettorale;
- b) **qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicato in contratto.**

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti .

CONTRATTO PER STUDENTI UNIVERSITARI:

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1-2 -3- 4 - 5 - 6 del presente accordo, **maggiorati fino al 30%**.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Negrar (VR)

PRESIDENTE U.P.P.I. Avv. Gianfranco Spiazzi

SEGRETARIO U.P.P.I. Dott. Gianluigi Soardi

PRESIDENTE A.P.E.

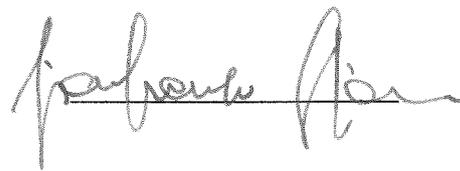
SEGRETARIO A.P.E.

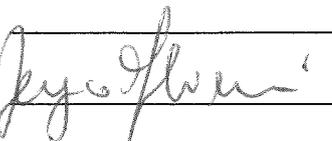
SEGR.GEN. S.U.N.I.A.

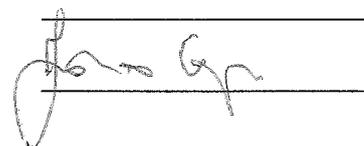
SEGR. GEN. U.N.I.A.T.

SEGR.GEN. S.I.C.E.T.

SINDACO o rappresentante
Comune di Negrar VR









ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE NEGRAR

Tabella A

NEGRAR Capoluogo – S.MARIA – ARBIZZANO – S.VITO – S.PERETTO	Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq
Valori intermedi	4,80	6,50
Subfascia inferiore	4,80	5,50
Subfascia media	5,50	6,10
Subfascia superiore	6,10	6,50

Altre FRAZIONI	Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq
Valori intermedi	3,30	5,20
Subfascia inferiore	3,30	4,20
Subfascia media	4,20	4,80
Subfascia superiore	4,80	5,20

INDIVIDUAZIONE DELLA SUBFASCIA (TAB. B)

1 TIPOLOGIA EDILIZIA	INFER.	MEDIA	SUPER.
Casa singola o bifamiliare			X
Unità con accesso indipendente o su scale con accesso fino a 9 alloggi		X	
Unità su scala superiore a 10 alloggi	X		
subfasce			

2 TIPOLOGIA CATASTALE	INFER.	MEDIA	SUPER.
A/1 - A/7 - tutte le classi			X
A/2 - classe da 8 a 5			X
A/2 - classe da 4 a 1		X	
A/3 - classe da 6 a 3		X	
A/3 - classe da 2 a 1	X		
A/4 - A/5 - A/6	X		
subfasce			

3 VETUSTA'	INFER.	MEDIA	SUPER.
Nuova costruzione o ristrutturazione da 0 a 15 anni			X
Oltre 15 e fino a 35 anni		X	
Oltre 35 anni	X		
Integrale rifacimento documentato dell'alloggio		X	
subfasce			

4 ACCESSORI IN DOTAZIONE	INFER.	MEDIA	SUPER.
Posto auto interno e/o autorimessa uso esclusivi			
Posto auto esterno esclusivo *			
Area ad uso esclusivo *			
Doppi servizi			
Terrazzi superiori a 30 mt quadri			
Soffitto o cantina *			
Terrazza sul piano attico			
subfasce			

* caratteristiche da non considerare per le unità di categoria catastale A/7

5 SPAZI COMUNI ATTREZZATI	INFER.	MEDIA	SUPER.
Parco giochi			X
Attrezzature sportive fisse			X
Giardino condominiale piantumato di superficie superiore al 50% dell'area scoperta			X
Giardino condominiale piantumato di superficie compresa tra il 50% ed il 20% dell'area scoperta		X	
Assenza di spazi attrezzati o giardini di superficie inferiore al 20% dell'area scoperta	X		
subfasce			

for

[Signature]

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI (ex art. 2, comma 3, Legge n. 431 del 9-12-1998)

INDIVIDUAZIONE DELLA SUBFASCIA (TAB. B) (seguito dalla pagina precedente)

6 DOTAZIONE SERVIZI TECNICI

Impianto di riscaldamento autonomo
 Impianto di condizionamento
 raffrescamento

Ascensore
 subfasce

NB: Questo elemento appartiene alla classe di livello:
 superiore, quando presenta almeno due caratteristiche;
 o medio, quando presenta una caratteristica;
 inferiore, in assenza di qualsiasi servizio.

7 DOTAZIONE DI AUTORIMESSA

INFER. MEDIA SUPER.

Con due o più posti auto

X

Con un solo posto auto o posto auto
 esclusivo interno

X

Assenza di autorimessa e/o posto auto
 esclusivo int
 subfasce

X

SCHEMA RIEPILOGATIVO E CLASSIFICAZIONE GLOBALE

INFER. MEDIA SUPER.

1 TIPOLOGIA EDILIZIA

2 TIPOLOGIA CATASTALE

3 VETUSTA

4 ACCESSORI IN DOTAZIONE

5 SPAZI COMUNI ATTREZZATI

6 DOTAZIONE SERVIZI TECNICI

7 DOTAZIONE AUTORIMESSA

TOTALE

Pertanto l'unità immobiliare in questione appartiene alla subfasce:

La **classificazione globale** dovrà essere desunta e applicata prendendo quella prevalente oppure in presenza di classi di pari livello:

- tra superiore e media:

SUPERIORE

- tra superiore e inferiore:

MEDIA

- tra media e inferiore:

MEDIA, se il 7° elemento è superiore, altrimenti **INFERIORE**

Ogni alloggio avrà quindi una classificazione globale corrispondente ad una delle tre subfasce come sopra individuate, entro i valori minimo e massimo dell'area omogenea di appartenenza.

Le parti contrattuali provvederanno alla definizione del **canone effettivo** concordando un valore unitario congruo comunque presente all'interno dei valori minimo e massimo della fascia di oscillazione corrispondente.

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE (tab. C)

- 1) pavimenti in parquet
- 2) pavimenti in marmo pregiato o in cotto
- 1) doppie finestre
- 2) serramenti con vetrocamera isolanti
- 3) serramenti interni di legno pregiato
- 4) finiture di pregio
- 5) rapporto aero illuminativo superiore alla media
- 6) porta o serramenti blindati
- 7) impianto antifurto
- 8) serramenti interni di legno pregiato
- 9) impianto di idromassaggio
- 10) soffitti con altezza superiore a tre metri
- 11) rivestimento esterno del fabbricato in marmo o materiale pregiato
- 12) impianto di condizionamento
- 13) portineria
- 14) sistemi alternativi di riscaldamento
- 15) impianto di video-citofono
- 16) travi a vista
- 17) cablatura dell'edificio
- 18) parabola satellitare
- 19) affreschi interni o esterni
- 20) soffitti con altezza superiore a tre metri
- 21) impianto fotovoltaico
- 22) impianto solare termico
- 23) impianto geotermico