

## Accordo territoriale del 25/02/2008, per le locazioni nella città di Padova ai sensi degli articoli 2, comma 3 e 5 della legge 431/98.

Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, ~~UNIONE INQUILINI~~ (\* vedi nota), CONIA, ANIA, e le Organizzazioni Sindacali della proprietà ~~CONFEDILIZIA~~ \*, UPPI, ASPPI e ~~CONFAPPI~~ \*, L'ESU-Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, le organizzazioni degli studenti, – Associazione Studenti Universitari, ~~Associazione Articolo 34~~, ~~Studenti per~~ \_ Sindacato studentesco, Associazione ERASMUS Padova, il CONSIGLIO DEGLI STUDENTI concordano di integrare ed unire i precedenti accordi ed apportare agli Accordi territoriali del 11/11/2004 le seguenti modifiche:

- 1) **Zone:** si concorda di confermare la suddivisione del territorio del Comune di Padova in tre zone omogenee, definite Zone A, B e C, definite nel precedente accordo ed evidenziate nell'allegata planimetria. Allegato A
- 2) **Fasce e sub-fasce del contratto concertato abitativo e di natura transitoria:** per ognuna delle zone come sopra determinate e per i tipi di contratto sopra nominati le parti firmatarie hanno indicato i seguenti valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni:

### Valori delle sub-fasce al mq./mese:

Zone	Sub-fascia 1		Sub-fascia 2		Sub-fascia 3	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Zona A	3,31	5,30	5,30	6,96	6,96	8,94
Zona B	2,98	4,31	4,31	5,96	5,96	7,62
Zona C	2,32	3,98	3,98	5,63	5,63	6,96

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".

### 2 bis) Fasce e sub-fasce del contratto di natura transitoria per studenti universitari

Considerata la caratteristiche particolari degli alloggi per studenti si conviene che gli stessi devono essere arredati e pertanto si applicano i valori della seguente tabella.

### Valori delle sub-fasce al mq./mese:

Zone	Sub-fascia 1		Sub-fascia 2		Sub-fascia 3	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Zona A	5,68	7,23	7,23	8,77	8,77	10,32
Zona B	5,16	6,19	6,19	7,74	7,74	8,77
Zona C	4,64	5,16	5,16	6,19	6,19	7,74

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".

**Qualora gli stessi fossero privi totalmente di arredi i valori sono diminuiti del 20%.**

- 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. 30 la superficie dell'alloggio, al netto del garage, deve essere aumentata del 40%; da mq. 31 a mq. 40 la superficie netta dell'alloggio deve essere aumentata del 30%; da mq. 41 a mq. 50 la superficie netta dell'alloggio deve essere aumentata del 20%; e da mq. 51 a mq. 60 la superficie netta dell'alloggio deve essere equiparata a 60mq.
- 4) **Contratto di locazione:** i tipi di contratto di locazione sono quelli di cui agli allegati D); E); F) e sono conformi al D.M. 30 .12. 2002 pubblicato supp. ord. N° 59 alla G.U. 85 dell' 11.04.2003. Per esigenze dell'Amministrazione Comunale, devono essere indicati gli estremi catastali aggiornati completi e con rendita espressa in Euro.
- 5) **Durata contrattuale:**
  - a) **contratto tipo di locazione ad uso abitativo:** avrà una durata di tre anni e si rinnoverà di due anni come previsto dall'art. 2 commi 3 della legge 431/98;
  - b) **contratto tipo di locazione di natura transitoria:** avrà una durata compresa tra 1 mese e 18 mesi;
  - c) **contratto tipo di locazione di natura transitoria per studenti universitari:** avrà una durata compresa tra i sei mesi e i tre anni. L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. I conduttori hanno facoltà di recedere in qualunque momento dal contratto, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche singolarmente ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. In caso di recesso di uno dei conduttori, previo consenso scritto del proprietario, nel rapporto in essere potrà subentrare altro studente universitario.
  - d) **I valori del canone locativo potranno, dallo scadere del primo anno di vigenza contrattuale, essere aggiornati annualmente, previa richiesta scritta con raccomandata da parte del proprietario, nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.**
- 6) **Contratto di locazione ad uso abitativo:** i contratti di locazione ad uso abitativo dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto, 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 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.

In merito a tali aumenti sono fatti salvi i diversi accordi integrativi locali da stipulare ai sensi dell'art.1 comma 5 del D.M. 5 marzo 1999.

**7) Contratto di locazione di natura transitoria:** i contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto allegato sub E). 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 pubblica o un acquisto in cooperativa o 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) Contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari fuori sede:** il tipo di contratto e i criteri e gli elementi per la determinazione dei canoni di locazione sono contenuti nel presente Accordo rispettivamente agli allegati sub F) e sub B).

Sono studenti dell'Università di Padova coloro che risultano regolarmente iscritti ai corsi di laurea, di laurea specialistica, di specializzazione e di perfezionamento scientifico e di alta formazione permanente e ricorrente, ivi compresi i master e di dottorato". Sono studenti universitari, altresì, gli studenti iscritti al periodo superiore del Conservatorio di musica "Cesare Pollini", delle scuole per mediatori

linguistici, delle scuole di livello universitario, dei corsi di specializzazione post lauream comunque riconosciuti dal Ministero dell'Università e con sede a Padova.

**9) 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.

**10) 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; con una progressione di 10 punti percentuali a seconda della completezza e stato fino ad un massimo del 40 per cento come da scheda allegata sub C).

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. Come specificato nel punto 2 bis le maggiorazioni per l'arredo non si applicano ai contratti per studenti in quanto il valore unitario considerato già prevede l'arredo.

**11) Assistenza delle Parti firmatarie:** in caso di disaccordo sulla determinazione del canone di locazione, le parti possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni le quali terranno anche conto dello stato manutentivo e dell'ubicazione dell'alloggio. Le Organizzazioni i, firmatarie del presente Accordo, procederanno:

- alla costituzione della "Commissione di conciliazione" permanente, prevista nei contratti tipo di locazione indicati al punto 14) del presente Accordo, stabilendo il regolamento di riferimento e la sede operativa entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

**12) Accordi integrativi con Enti previdenziali:** le parti danno atto che dal presente accordo sono escluse le fattispecie previste dall'art. 1 comma 6 del D. M. 5 marzo '99.

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

**14) 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 parti firmatarie.
- **Allegato B: Tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio**, sulla base dei quali sarà individuata la sub-fascia di appartenenza, determinata dalle parti firmatarie.
- **Allegato C: Scheda per la dotazione del mobilio in appartamenti ammobiliati.**
- **Allegato D: Tipo di contratto di locazione ad uso abitativo** ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

- **Allegato E: Tipo di contratto di locazione di natura transitoria** ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.
- **Allegato F: Tipo di contratto di locazione di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari** ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
- **Allegato G. Ripartizione delle spese condominiali**, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

15) Le parti sono disponibili a verificare la modalità di regolarizzazione della cessione parziale di alloggio con contratto transitorio e o transitorio per studenti universitari entro due mesi dalla firma del presente accordo.

**PADOVA, 25/02/2008. Protocollo del Comune di Padova n. 52916.**

**Le Organizzazioni Sindacali della proprietà :**

~~CONFEDILIZIA, Paolo Frugoni~~  
(Non ha sottoscritto l'Accordo)

UPPI, Gianezio Dainese

ASPPI, Grazia Biasiolo

~~CONFAPPI, Fabrizio Bilè~~  
(Non ha sottoscritto l'Accordo)

.....

.....

**Le Organizzazioni Sindacali dei conduttori:**

SUNIA, Michele Brombin

SICET, Adriano Zoncapè

UNIAT, Omero Cazzaro

~~UNIONE INQUILINI, Cesare Ottolimi~~  
(Non ha sottoscritto l'Accordo)

CONIA, Giancarlo Cantelli

ANIA, Varotto Giorgio

**ESU di Padova**

**Azienda Regionale per il Diritto allo Studio**  
Flavio Rodeghiero

**Il Consiglio degli Studenti**

**Le associazioni degli studenti**

## Allegato B.

### Elementi caratterizzanti l'alloggio

Individuare gli elementi caratterizzanti l'alloggio indicati da 1) a 5), per determinare i valori del canone di locazione del contratto di locazione per uso abitativo (art. 2 comma 3 l.431/98).

Individuare gli elementi caratterizzanti l'alloggio indicati da 1) a 7), per determinare i valori del canone di locazione del contratto di locazione transitorio per studenti universitari (art. 5 comma 2 l. 431/98).

#### 1) Tipologia edilizia

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Alloggio singolo o in bifamiliare			X
Unità su stabile 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 6° e 5°			X
A/2 dalla classe 4° alla 1° e A/3 classe 6° e 5°		X	
A/3 dalla classe 4° alla 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, di eventuale ristrutturazione completa dell'alloggio o dell'esecuzione d'importanti lavori straordinari certificati fiscalmente e comprovati dalla richiesta di variazione catastale.

#### 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, cicli e motocicli all'interno dello stabile; posto auto cicli e motocicli in area condominiale riservata; cantina; soffitta; ripostiglio esterno all'alloggio; terrazzo o poggiolo con superficie maggiore di mq. 3. verde e/o scoperto condominiale.

#### 5) Dotazione di servizi tecnici

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 rinfrescamento o condizionamento; doppi servizi.

#### 6) Dotazione dell'arredo per studenti

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

<b>Presenza di 1 servizio</b>	<b>X</b>		
-------------------------------	----------	--	--

**Arredo da considerare solo se in buono stato:** cucina con gas a rete completa di frigorifero; salotto, libreria e tavolo; camera/e singola/e pari al numero degli studenti ospitabili, con armadio e posto studio con luce; bagno completo di accessori.

#### 7) Dotazione tecnologica dell'arredo per studenti

<b>Classificazione</b>	<b>Bassa</b>	<b>Media</b>	<b>Alta</b>
<b>Presenza di 3 servizi</b>			<b>X</b>
<b>Presenza di 2 servizi</b>		<b>X</b>	
<b>Presenza di 1 servizio</b>	<b>X</b>		

**Arredo da considerare:** lavastoviglie; forno a microonde; lavatrice; linea telefonica; televisore.

#### Schema riepilogativo delle classificazioni

<b>Classificazione</b>	<b>Bassa</b>	<b>Media</b>	<b>Alta</b>
<b>1) Tipologia edilizia</b>			
<b>2) Tipologia catastale</b>			
<b>3) Vetustà</b>			
<b>4) Accessori esclusivi in dotazione</b>			
<b>5) Dotazione di servizi tecnici</b>			
<b>Totale locazione per residenti</b>			
<b>6) Dotazione dell'arredo per studenti</b>			
<b>7) Dotazione tecnologica dell'arredo per studenti</b>			
<b>Totale locazione per studenti</b>			

#### Valutazione contratti residenziali:

- La prevalenza degli elementi della classificazione bassa, 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.

#### Valutazione contratti per studenti:

- La prevalenza degli elementi della classificazione bassa, 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.

## **Allegato C: Scheda per la dotazione del mobilio in appartamenti ammobiliati.**

### **Elenco tipo dell'arredo.**

L'arredo dell'alloggio deve essere funzionale ed in ottimo stato.

#### **Cucina**

- A) Vano con "cucina componibile" funzionale e deve comprendere:  
A1) forno a gas a rete / o elettrico; A2) lavello; A3) frigorifero; A4 lavastoviglie;  
A5) Tavolo con sedie (il numero di sedie è rapportato al numero di camere, minimo, due per camera); A6) stoviglie complete (piatti piani e fondi, forchette, cucchiari, bicchieri, coltelli, cucchiaini, pentole).

#### **Camera**

- B) Vano completo e funzionale che deve comprendere:  
B1) letto con materasso; B2) un comodino con luce per posto; B3) armadio con due o tre ante; B4) cassetiera.

#### **Soggiorno/Pranzo**

- C) Vano completo e funzionale che deve comprendere:  
C1) poltrona; C2) divano; C3) tavolo con quattro sedie; C4) credenza; C5) libreria.

#### **Bagno**

- D) Vano completo e funzionale che deve comprendere:  
D1) sanitari completi (wc, bidet, lavandino e vasca o doccia); D2) accessori completi (mobile porta oggetti, specchio, porta asciugamano e porta sapone); D2) lavatrice.

#### **Ingresso**

- E) Vano completo e funzionale che deve comprendere:  
E1) mobile porta oggetti e documenti; E2) appendi abiti.

<b>Composizione dell'arredo</b>	<b>Condizione dell'arredo</b>	<b>Aumento % del canone</b>
Tutti gli elementi indicati nel "Elenco tipo dell'arredo".	Funzionale e in ottimo stato	40%
Mancanza di uno elementi per vano, indicati nel "Elenco tipo dell'arredo".	Funzionale in buono stato	30%
Mancanza di due elementi per vano, indicati nel "Elenco tipo dell'arredo" ed incompletezza degli elementi A6), D1), D2)	In sufficiente stato	20%
Presenza della sola cucina, indicata nel "Elenco tipo dell'arredo" priva degli elementi A3), A4), A5 e A6.	In sufficiente stato	10%

#### **Note:**

- (\*) Organizzazioni sindacali che non hanno sottoscritto l'Accordo;
- gli allegati A), D), E), F) e G) non sono stati inseriti per brevità, chiedili al SUNIA.