

## ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI FERNO

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

### Le Organizzazioni della Proprietà Edilizia

- **A.P.E. – CONFEDILIZIA** - Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Varese, con sede in Varese, Piazza XX Settembre n. 5, rappresentata dal Presidente, Avv. Vincenzo Brianza,
- **U.P.P.I.** - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Varese, con sede in Varese, Via A. Manzoni n. 3, rappresentata dal Presidente Avv. Luciano Di Pardo,

### e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

- **S.U.N.I.A.** - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari della Provincia di Varese, con sede in Varese, Via N. Bixio n. 37, rappresentato dal Segretario Generale di Varese, Flavio Azzena,
- **S.I.C.eT.** - Sindacato Inquilini Casa e Territorio Dei Laghi, con sede in Varese, Via B. Luini n. 5, rappresentato dal Segretario Territoriale Dott. Alessandro Kulka,

**convengono e stipulano quanto segue:**

### TERMINI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO TERRITORIALE

Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito o comunque fino al rinnovo della Convenzione Nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito dall'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e sostituisce in ogni sua parte il precedente stipulato il 5/9/2016.

Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del Decreto sostitutivo previsto dall'art.4, comma 3, della citata legge, continuerà ad applicarsi il presente Accordo; in tal caso i limiti inferiori e superiori di cui all'allegato 2 saranno incrementati applicando le variazioni ISTAT intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

### **1 – CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)**

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio amministrativo del Comune di FERNO considerato un'unica Area Omogenea, come risultante nell'Allegato 1.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione sono definite nell'Allegato 2.

Ove le parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a 3 anni per il primo periodo, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 2 subiranno i seguenti aumenti a valere per l'intera durata contrattuale:

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>+ 5% per i contratti di durata di 4 anni</li><li>+ 8% per i contratti di durata di 5 anni</li><li>+ 10% per i contratti di durata di 6 anni e oltre</li></ul> |
|---|



## **TABELLA DELLA MODALITA' DI CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE E DELLE PERTINENZE**

La superficie complessiva dell'immobile locato sarà calcolata sulla base dei seguenti coefficienti:

- a) **90%** della superficie lorda dell'appartamento, compresi i muri perimetrali e quelli interni dell'unità immobiliare
- b) **70%** della superficie lorda delle autorimesse singole, compresi i muri perimetrali
- c) **50%** della superficie netta di posti auto in autorimesse comuni
- d) **25%** della superficie lorda delle cantine, dei solai, dei balconi o terrazzi e dei posti auto scoperti in uso esclusivo
- e) **10%** della superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva

- > Nel calcolo della superficie dell'appartamento, con esclusivo riferimento al punto a), si applicherà una maggiorazione del + 15% per le unità abitative inferiori a mq 60
- > Viene comunque fissato il limite massimo invalicabile di mq 60 qualora, per effetto di tale maggiorazione, la superficie dell'appartamento risultasse superiore
- > Nel calcolo della superficie complessiva un errore del  $\pm$  5% non potrà costituire motivo di contenzioso o di rideterminazione del canone.

Il canone annuo di locazione di ogni unità immobiliare, con pertinenze ed accessori, viene determinato sulla base dei parametri "Euro/mq" di cui all'Allegato 2, espresse in Euro/mq.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT, tranne nel caso in cui il locatore si avvalga dell'opzione della "Cedolare Secca" che preveda l'inapplicabilità dell'aumento.

Per gli alloggi compiutamente arredati, con mobilio in buone condizioni, il canone di locazione come sopra complessivamente determinato potrà aumentare fino ad un massimo del 15%.

E' consentita la locazione di porzioni di immobile; in tal caso il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche le parti e i servizi condivisi.

### **2 – CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI (art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2 D.M. 16/01/2017)**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Ferno.

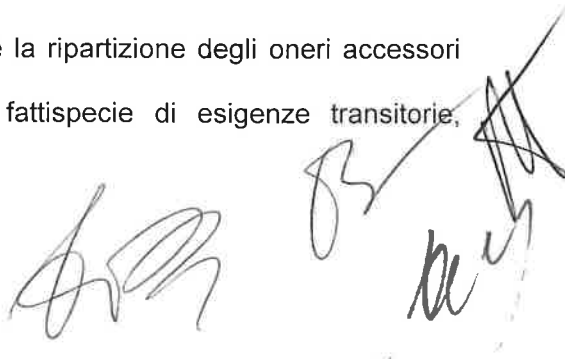
I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

I contratti di locazione concordati ai sensi dell'Art. 5, comma 1 L431/98 (usi transitori) saranno stipulati con canone liberamente pattuito sulla base del modello allegato numero 5.

E' consentita la locazione di porzioni di immobile; in tal caso il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche le parti e i servizi condivisi.

Per i contratti di durata non superiore a trenta giorni il canone e la ripartizione degli oneri accessori sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie di esigenze transitorie, rispettivamente del locatore e del conduttore.



## **ESIGENZE DEL LOCATORE**

- *quando intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti entro il terzo grado e degli affini entro il secondo grado - motivazione da indicare espressamente in contratto;*
- *quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, intenda destinare l'immobile all'esercizio di attività dirette a perseguire le predette finalità - motivazione da indicare espressamente in contratto;*
- *nel caso di qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata - motivazione da indicare espressamente in contratto - (separazione, divorzio, matrimonio dei figli, rientro dall'estero, ecc.)*

## **ESIGENZE DEL CONDUTTORE**

- *trasferimento temporaneo della sede di lavoro*
- *contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza*
- *assegnazione o acquisto di alloggio, che si renda disponibile alla scadenza contrattuale, dimostrati con preliminare regolarmente registrato*
- *vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza*
- *altra esigenza specifica del conduttore documentata e/o collegata ad un evento certo o a data prefissata*

Per la stipula dei contratti in oggetto è sufficiente la sussistenza di una delle sopra indicate esigenze, in capo anche ad una soltanto delle parti contraenti, da comprovarsi con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

Le parti che intendano stipulare un contratto di locazione di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non espressamente sopra previste, o difficilmente documentabili, possono chiedere di essere assistite dalle Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori firmatarie del presente accordo che congiuntamente e concordemente esprimono la loro valutazione positiva al riguardo quale condizione di praticabilità dell'accordo contrattuale. Del supporto fornito in tal senso dalle predette Organizzazioni si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

### **3 - CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI** (art. 5, commi 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017)

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Ferno.

I contratti in epigrafe dovranno prevedere quale parte conduttrice soggetti residenti in un Comune diverso da quello di Ferno, ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 3, comma 1, D.M. 16/1/2017.

Tali contratti hanno durata da sei mesi a tre anni, con rinnovo automatico alla prima scadenza per ugual periodo, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

I canoni di locazione per questo tipo di contratti sono definiti, per l'unica zona omogenea del Comune di Ferno individuata nell'Allegato 1, all'interno dei valori stabiliti per i contratti agevolati di cui all'Allegato 2.

La superficie dell'unità immobiliare sarà calcolata secondo le modalità previste per i contratti agevolati.

Per gli alloggi compiutamente arredati con mobilio in buone condizioni il canone di locazione come sopra complessivamente determinato potrà aumentare fino ad un massimo del 15%.

E' consentita la locazione di porzioni di immobile; in tal caso il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche parti e servizi condivisi.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT, tranne nel caso in cui il locatore si avvalga dell'opzione della "Cedolare Secca" che preveda l'inapplicabilità dell'aumento

#### **4 – TIPI DI CONTRATTO** (art. 4-bis L. 431/98 e artt. 1, comma 10 – 2, comma 7 e 3, comma 4 del DM 16/01/2017)

I contratti di locazione di cui al presente Accordo Territoriale devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i modelli di contratto allegati al D.M. 16/01/2017, per ciascuna tipologia, rispettivamente sotto le lettere A, B e C / Vedi Allegati 4 – 5 – 6 al presente Accordo.

Per i contratti regolati dal presente Accordo è applicata la Tabella degli oneri accessori All. D al D.M. 16/01/2017 / Vedi Allegato 7 al presente Accordo.

#### **5 – CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno dell'unica Area Omogenea in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.

Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente accordo, come pure la ripartizione degli oneri accessori.

#### **6 – ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI**

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Ferno di proprietà di Compagnie Assicurative, Fondi Immobiliari, Associazioni e Fondazioni di Previdenza, Istituti di Credito, Enti Previdenziali Pubblici e soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dalla attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di 100 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 dall'unica Area Omogenea e le eventuali zone individuate dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata e le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dei Conduttori di cui all'art.1 comma 5 D.M. 16/1/2017.

Gli accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale.

Tali accordi integrativi prevedono di norma speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto

#### **7-COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

(art. 6 D.M. 16/01/2017)

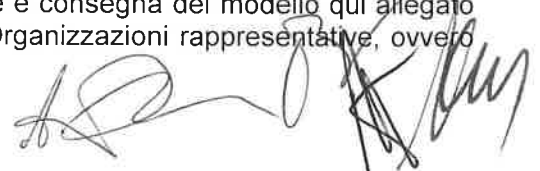
Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dall'art. 14 dei tipi di contratto Allegati sub A – B e C del medesimo decreto, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E al D.M. 16/01/2017

#### **8 – ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA AL PRESENTE ACCORDO**

(art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 D.M. 16/01/2017)

Le parti, in sede di stipula del contratto di locazione, possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni di rappresentanza della Proprietà Edilizia e degli Inquilini.

Per i contratti non assistiti, ciascuna delle parti contrattuali ha facoltà di richiedere l'attestazione secondo quanto previsto dagli artt. 1 comma 8, 2 comma 8 e 3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, relativamente al contratto già sottoscritto, mediante elaborazione e consegna del modello qui allegato sub 8 nel caso la richiesta venga formulata ad una sola delle Organizzazioni rappresentative, ovvero



tramite l'elaborazione e la consegna del modello qui allegato sub 8 bis nel caso la richiesta di attestazione venga formulata congiuntamente alle rispettive Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dei Conducenti.

In quest'ultimo caso l'attestazione potrà essere richiesta e rilasciata anche con le modalità previste dall'art. 6 comma 3 del D.M. 16/01/2017 secondo regolamento allegato E al medesimo decreto.

**Il presente Accordo e i relativi allegati saranno depositati presso la Segreteria Generale del Comune di Ferno e presso la Regione Lombardia**

**Letto, confermato e sottoscritto**

**LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA**

**A.P.E. – Confedilizia**


ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI VARESE  
VARESE - P.za XX Settembre, 5  
Telefono (0332) 281.281

**U.P.P.I.**

**U.P.P.I.**  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
21100 VARESE - Via Manzoni, 3  
Tel. e Fax 0332.232.888  
IL PRESIDENTE  
Avv. Luciano Di Pardo

**LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEGLI INQUILINI**

**S.U.N.I.A.**

 **SINDACATO UNITARIO NAZIONALE  
INQUILINI e ASSEGNATARI  
FEDERAZIONE PROVINCIALE**  
21100 VARESE - Via N. Bixio, 37  
Tel. 0332 1956237 - Fax 0332 1956299  
E-mail: suniavarese@libero.it

**S.I.C. e T.**

**S.I.C.eT. dei Laghi**  
Sindacato Inquilini Casa e Territorio  
Sede CISL di VARESE  
Via B. Luini, 5 - Tel. 0332.288654  
21100 VARESE

(con nota di riserva al punto 2 ultimo comma che si allega)

**Ferno, 18 APR 2019**

**ALLEGATI** : sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- **ALLEGATO 1** – Suddivisione territorio comunale in zone omogenee
- **ALLEGATO 2** – Tabella dei valori minimi e massimi dei canoni di locazione
- **ALLEGATO 3** – Tabella delle caratteristiche che danno origine a diminuzioni e maggiorazioni
- **ALLEGATO 4** - Contratto-tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 – per Locazione abitativa agevolata (all. "A" DM 16.1.17)
- **ALLEGATO 5** - Contratto-tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 – per Locazione abitativa di natura transitoria ( all. "B" DM 16.1.17)
- **ALLEGATO 6** - Contratto-tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 – per Locazione abitativa per Studenti universitari (all. "C" DM 16.1.17)
- **ALLEGATO 7** - Tabella degli "Oneri accessori" (all. "D" DM 16.1.17)
- **ALLEGATO 8 – 8 bis** Moduli di Attestazione del contratto

### **ALLEGATO "1"**

Ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.M. 16/01/2017, all'interno del territorio del Comune di Ferno, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie,

concordano che

il territorio del Comune di Ferno viene considerata un'unica Area Omogenea.

### **ALLEGATO "2"**

#### **TABELLA DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI DI LOCAZIONE**

I valori sotto indicati, espressi in €/mq su base annua, sono da moltiplicarsi per la superficie complessiva dell'unità immobiliare, incluse le pertinenze e gli accessori, ricavata in base alle modalità di calcolo indicate nell'apposita tabella.

#### **A) UNITA' IMMOBILIARI DI SUPERFICIE INFERIORE O PARI A MQ 80,00**

(includere le pertinenze e gli accessori)

<b>ZONA UNICA OMOGENEA</b>		
	<b>Min</b>	<b>Max</b>
<i>Euro/ mq per anno</i>	<b>34,00</b>	<b>68,00</b>

#### **B) UNITA' IMMOBILIARI DI SUPERFICIE SUPERIORE A MQ 80,00**

(includere le pertinenze e gli accessori)

<b>ZONA UNICA OMOGENEA</b>		
	<b>Min</b>	<b>Max</b>
<i>Euro/ mq per anno</i>	<b>32,00</b>	<b>65,00</b>

## ALLEGATO "3"

### TABELLA DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DEI COMPONENTI OGGETTIVI

I valori in Euro/ mq sopra individuati nel caso A) o B), sono da assoggettare all' applicazione dei sotto indicati coefficienti correttivi da individuare in relazione al singolo alloggio.

	CARATTERISTICHE TECNICHE E COMPONENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI DA CONSIDERARE PER L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI	COEFFICIENTI
1	U.I. con Certificazione Energetica in <u>classi " A - B - C "</u>	+ 10 %
2	U.I. con Certificazione Energetica in <u>classi " D - E "</u>	+ 5 %
3	U.I. con Certificazione Energetica in <u>classe " F "</u>	0 %
4	U.I. con Certificazione Energetica in <u>classe " G "</u>	- 5 %
5	U.I. dotata di impianto di climatizzazione estiva	+ 5 %
6	U.I. dotata di porta blindata e sistema di allarme o inferriate di sicurezza	+ 5 %
7	U.I. fatte oggetto negli ultimi 10 anni di ristrutturazione completa comprovata da titolo di Autorizzazione Edilizia	+ 5 %
8	U.I. costruite o integralmente ristrutturate anteriormente al 1977	- 5 %
9	U.I. situate oltre il 2° piano fuori terra in stabili privi di ascensore	- 5 %
10	U.I. con impianti tecnologici vetusti (elettrico, gas, idrico)	- 5 %
11	U.I. con serramenti vetusti, privi di guarnizioni o con ridotta tenuta termica e/o privi di vetri isolanti con termo-camera	- 5 %
12	U.I. prive di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma o centralizzata (ossia con riscaldamento fornito solo da stufe a gas o altro combustibile o con apparecchi elettrici, "split", ecc.)	- 10 %

N.B. /

Nel caso della compresenza di più caratteristiche di segno meno, che danno luogo a delle riduzioni di valore, non potranno essere computati più di 4 coefficienti.





## **DICHIARAZIONE A VERBALE DEL SICET dei LAGHI DA ALLEGARE ALL'ACCORDO LOCALE DI FERNO**

In riferimento a quanto previsto dell'Accordo Locale del Comune di Ferno relativamente al **punto 2 ultimo comma**, il SICET ribadisce il suo dissenso secondo quanto già argomentato in sede di confronto al tavolo locale.

### ***Sui particolari contratti transitori di cui al punto 2 ultimo comma***

Il comma 5 dell'art. 2 della Convenzione Nazionale introduce una sostanziale deroga alle condizioni, già definite ai sensi dei commi 1 e 4 dell'art. 2, che rendono possibile la transitorietà del contratto di locazione.

Il SICET ritiene che tale nuova norma – non obbligatoria, ma recepita al punto 2 ultimo comma dell'Accordo Locale di Ferno – possa determinare forme di transitorietà contrattuale molto vaste e diversificate, in alcuni casi anche ricercate, creando situazioni di grande disomogeneità contrattuale sul territorio anche in riferimento all'applicazione dell'art. 13 della legge 431/98.

Si potrebbero creare le condizioni per un totale snaturamento dello “stato di eccezione” della locazione transitoria, facendo diventare legittima ogni necessità del locatore di ridurre la durata contrattuale.

**Ciò argomentato il SICET dei Laghi appone la propria firma all'Accordo Locale di Ferno, poiché ne condivide sia gli aspetti economici sia quelli normativi, esprimendo le proprie riserve e il dissenso unicamente sul punto indicato.**

**Il Segretario Territoriale del SICeT dei Laghi**

**Alessandro Kulka**