

ACCORDO TERRITORIALE PER LA LOCAZIONE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI NELLA CITTA' DI VICENZA

Comune di Vicenza

in attuazione

DELLA LEGGE N. 431 DEL 9 DICEMBRE 1998 art 5,

e

**DEL DECRETO DEL MINISTRO DEL LAVORO INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
30/XII/2002**

A sensi di quanto disposto dagli art. 2. comma 5 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/XII/2002 pubblicato nella G.U. n. 85 del 11/IV/2003, le seguenti Organizzazioni Sindacali degli inquilini:

SUNIA in persona del Segretario generale dott. Fulvio Rebesani

S.I.C.E.T in persona del Segretario generale sig. Renato Lanaro

U.N.IA.T. in persona del Segretario generale dott.ssa Cinzia Cariolato

CONIAV nella persona del rappresentante pro tempore Giuseppe Losi.

FEDERCASA nella persona del dott. Cristian Amoroso

le organizzazioni della proprietà

CONFEDILIZIA Associazione Proprietà Edilizia nella persona del Presidente dott. Vittor Luigi Braga Rosa

UPPI nella persona del Presidente avv. Carlo Morseletto

ANPE Federcasa nella persona della Presidente dott.ssa Paola Scalco

ASPPI nella persona del Presidente avv. Carlo Cappellari

ed

in rappresentanza degli studenti

e

in rappresentanza pro tempore di ESU di Padova

Stipulano e sottoscrivono il presente accordo territoriale che, a sensi del D.M. 30/XII/2002 di cui sopra, va ad integrare le clausole dei contratti tipo, allegati al testè citato provvedimento, a sensi rispettivamente

dell'art.16 dell' allegato **E**, locazione abitativa per studenti universitari

dell'art.23 dell' allegato **F**, locazione abitativa per studenti universitari

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5 comma 2. L. 431/98 e art.3 D.M. 30/XII/2002)

1) DEFINIZIONE DI STUDENTI UNIVERSITARI

Sono considerati studenti dell'Università degli Studi di Padova e Verona 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, di dottorato e svolgono la loro attività didattica in Vicenza.

2) ZONE

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Vicenza, suddiviso nelle zone omogenee di seguito indicate riferite alla tavola, (Allegato A), predisposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza ed individuate come segue:

Zona 1 Centro Storico: (ricompreso nella planimetria di zonizzazione con linea di colore verde, inteso come zona all'interno delle mura ed in riferimento al coefficiente 1.30 dello stradario approvato in data 30/10/1978 dal Comune di Vicenza) fogli nn. 1,2,3,4,5,6,7.

Zona 2 Intermedio A: (ricompreso nella planimetria di zonizzazione tra la linea rosa e la linea verde) (San Marco, San Bortolo sino a Viale D'Alviano) foglio n. 73; (Viale Trento, Viale Mazzini, Viale Milano. San Felice sino a Cavalcavia Ferretto de Ferretti. zona Stazione) fogli nn. 64 e 46; (Monte Berico,. Por:a Monte, Santa Caterina, San Silvestro. Viale Margherita) fogli nn. 33 e 34; (zona Stadio. Porta Padova. Borgo Casale sino all'incrocio con Cavalcavia e Via. Quadri) foglio n. 8; (Santa Lucia, zona Seminario. Borgo Scroffa sino inizio di Viale Trieste) foglio n. 81. -- —

Zona 3 Intermedio B: ricompresa tra la linea rosa e azzurra anche se tratteggiata: fogli nn. 71 e __ 72 (Laghetto. oltre Viale D'Alviano); foglio n. 73 (Viale Trento, Santa Bertilla, Cattane, Viale del Sole come da stradario); foglio n. 45 (San Lazzaro); foglio n. 48 (Ferrovieri sino inizio di Viale S. Agostino); foglio n. 49 (Riviera Berica sino alla Rotonda individuata come da stradario); fogli nn. 35, 36, 39 e 40 (Via Quadri sino a Ferrovia); foglio n. 82 (Viale Trieste sino all fine ed inizio di Via .Anconetta); fogli n. 77, 78 e 79 (San Pio X sino a zona Stanga esclusa);

Zona 4 Periferia: (S. Agostino. Villaggio del Sole verso Biron, Campedello e Riviera Berica dopo~' la Rotonda, Stanga, Ca' Balbi, Bertesina, Anconetta, Saviabona, Marosticana dopo fine quartiere Laghi) e tutte le zone esterne di confine identificate dai seguenti fogli: n.n. 49 Sant' Agostino, 38 e 54; fogli nn. 50, 51, 52 e 53 Zona Industriale; parte S. Lazzaro fogli nn.43, 44, 47, 62, 58, 59, 60, 63, 61, 56, 55, 57, 70, 68, 67, 71, 72 come da stradario; 69, 66, 65, 74, 77, 78, 75, 76, 80, 79, 83, 84, 85, 10, 86, 87, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 37, 20, 17, 18, 41, 42, 22, 19, 30, 27, 24, 25, 40,31, 28, 26, 29, 32.

Per gli immobili siti nelle linee di confine e nei fogli contrassegnati con asterisco, dove sia dubbia la zona di competenza e nei casi sopra individuati si fa riferimento allo Stradario approvato dal Comune di Vicenza con delibera n. 163 del 30/10/1968 compresa nell'allegato A, correlando i seguenti coefficienti alle corrispondenti zone così come segue: 1,30 Centro Storico, 1 .20 Intermedio A, - 1.00 Intermedio B, - 0,85 Periferia.

3)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 ed indicati nelle tabelle **A, B, C, D** riportate nell'allegato **1**.

Le fasce sono individuate per territorio, riprendendo la ripartizione in zone, e per superficie delle abitazioni.

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

4)SUB FASCE

Per la definizione ai sensi dell'art 1 comma 4 del succitato Decreto Ministeriale del 30/XII/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 nelle tabelle **A, B, C, D** di cui all'allegato **1**

5)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 **2**

6)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.

7)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 L. 392/78

8)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 quanto dovuto secondo l'intesa territoriale. Per le abitazioni semi arredate l'integrazione sarà del 8%. Una abitazione con più di due vani si intende semi arredata quando l'arredamento è completo almeno in cucina e in una camera.

Ove il mobilio sia in cattivo stato di manutenzione le maggiorazioni saranno dimezzate.

9)DURATA

I contratti di locazione a canone concertato di cui all' art. 5 comma 2 all'art. 3 comma 1 del D.M. 30/XII/2002 avranno durata da sei mesi a tre anni, come previsto dall'art. 5 comma 2 della L. 431/1998, e si rinnoveranno automaticamente per uguale periodo in assenza di comunicazione di recesso ed in ogni caso secondo quanto disposto dall'art. 2 comma 5 della legge 431/98.

10)TIPO DI CONTRATTO

I Contratti di locazione individuati dal 2° comma dell'art. 5 della L. 431/1998 dovranno essere stipulati utilizzando il contratto tipo E del D.M. 30/XII/2002, più volte citato, integrato con le norme stabilite nel presente accordo territoriale che disciplinano aspetti contrattuali non previsti dal D.M. di cui ora, 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 1A, 1B, 1C, 1D e 2 del presente accordo.

Il canone potrà essere aggiornato nella misura del 75% dell'incremento ISTAT annuale del costo 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..

11)SPESE CONDOMINIALI

La tabella "G" degli oneri accessori ,come allegata al D.M. 30/XII/2002 del Ministero delle

Infrastrutture e dei Trasporti, 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.

12) MOROSITÀ

La morosità potrà essere addotta 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 recesso cessione, sublocazione, comodato, successione si rinvia all'artt. 8 e 9 dell'allegato E al D.M. 30/XII/2002 più volte citato.

13) RECESSO PARZIALE SENZA SPECIFICAZIONE DI GRAVI MOTIVI

I conduttori hanno facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno solo dei conduttori firmatari e in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue, invariato l'intero canone pattuito, nei confronti degli altri ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. I conduttori che permangono nel godimento dell'alloggio sono solidalmente obbligati verso il locatore per l'intero contenuto del contratto di locazione.

In caso di recesso di uno o più conduttori, previo consenso scritto del proprietario, nel rapporto in essere potranno subentrare altro o altri studenti universitari, previa sottoscrizione dell'allegato 5.

14) 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 **3A** e **3B**

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 presente contratto di locazione adiranno, nei termini stabiliti dal primo capoverso, la Commissione ad oggetto che deciderà sulla base del verbale di cui all'allegato 4

La Commissione di conciliazione stragiudiziale è formata presso il Comune di Vicenza e composta di un rappresentante della proprietà, da uno dei conduttori e da un membro designato d'intesa dai rappresentanti degli ESU. La presente clausola non rappresenta clausola compromissoria né è obbligatoria.

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.

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 Vicenza e si intenderà prorogato sino a nuova intesa. Le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che i contenuti della sezione studenti universitari saranno oggetto di verifica decorso un anno dalla sottoscrizione dell'accordo su iniziativa congiunta delle parti firmatarie. La verifica ha lo scopo di valutare i risultati dell'attività di ricerca e analisi statistica compiuta da ESU Padova nel campo dell'osservazione dei valori del mercato immobiliare per studenti a Vicenza e di procedere all'eventuale variazione dei contenuti economici laddove se ne evidenziasse l'opportunità. Qualora intervengano agevolazioni, contributi o vengano nelle sedi competenti stabilite nuove regole fiscali più favorevoli ai proprietari, le parti riconoscono la necessità di rivedere i valori minimi e massimi applicabili alle locazioni per studenti. Allo scopo qualunque parte firmataria ha in qualunque momento facoltà di richiedere la convocazione delle altre. Nessuna modifica o abrogazione della presente sezione può essere discussa senza la necessaria convocazione e il concorso di tutte le parti individuate all' art. 5 co. 2 della legge 431/1998, in particolare gli ESU e le organizzazioni studentesche.

Il presente accordo potrà inoltre 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 Vicenza 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 Vicenza.

Le sottoscritte organizzazioni degli inquilini e dei proprietari fanno presente che in sede di discussione ed intesa sull'accordo territoriale è emersa la necessità di introdurre alcune modifiche alla delibera relativa alle disposizioni per il funzionamento della Commissione di Congruità al fine di garantire la completezza del suo ruolo di vigilanza sull'applicazione dell'accordo territoriale già prevista.

In particolare si ritiene necessario, al fine di non vanificare quanto stabilito dalla suddetta delibera, di sollecitare il Comune di Vicenza di integrare l'art. 2 con la seguente frase:

“Visterà i contratti di locazione stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale depositato presso il Segretario generale del comune di Vicenza in data

. Questo adempimento è preliminare al controllo degli uffici del comune al fine della concessione delle facilitazioni fiscali.

Le parti prendono atto della costituzione dell'Agenzia Comunale per la Locazione, dell'Osservatorio Casa e della Commissione di Congruita' e si impegnano a promuovere la costituzione della Commissione di Conciliazione secondo quanto previsto dal D.M. 30/XII/2002.

Il presente Accordo Territoriale è sottoscritto in data 16 NOV. 2004 dalle Associazioni dei proprietari, dalle OO. SS. degli inquilini, dai rappresentanti degli studenti e degli ESU di Padova di seguito elencate e comprende gli Allegati da uno a sei.

CONFEDILIZIA - Associazione Proprietà Edilizia della provincia di Vicenza in persona del Presidente dott. Vittor Luigi Braga Rosa sottoscrive per conto della CONFEDILIZIA limitatamente alle parti di competenza - a termini di legge - dell'accordo territoriale e non contrastanti con i tipi di contratto ministeriali nonché con le prescrizioni di cui al D.M. 30/12/2002

UPPI Unione piccoli proprietari immobiliari della provincia di Vicenza in persona del Presidente avv. Carlo Morseletto

ANPE Federproprietà di Vicenza in persona del Presidente dott Paola Scalco

ASPPI in persona del Presidente avv Carlo Cappellari

SUNIA in persona del Segretario Generale dott. Fulvio Rebesani

SICET in persona del Segretario Generale Sig. Renato Lanaro

UNIAT in Persona del Segretario Generale dott.ssa Cinzia Cariolato

FEDERCASA in persona del Segretario provinciale dott. Cristian Amoroso

CONIAV in persona del Segretario provinciale sig. Giuseppe Losi.

Rappresentanti degli studenti

ESU di Padova in persona del rappresentante pro tempore

