

Accordo territoriale per le locazioni

Città di ALBIGNASEGO

ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 431/98 così come previsto dall'art. 9 comma 2/bis del D.L. 47/2014 convertito con modifiche dalla L. 80/2014

Ai sensi di quanto disposto dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo", in attuazione dell'Accordo Nazionale sottoscritto dalle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori in data 8 febbraio 1999 e recepito nel Decreto del Ministro dei LL. PP. di concerto con il Ministro delle Finanze del 05.03.1999 pubblicato nella G.U. n. 67 del 22.03.1999, in attuazione di quanto previsto dall'art. 9 comma 2/bis del D.L. 47/2014 convertito con modifiche dalla L. 80/2014 le Organizzazioni Sindacali degli inquilini SICET, SUNIA, UNIAT e le Organizzazioni Sindacali della proprietà ASPPI, CONFEDILIZIA, UPPI concordano di sottoscrivere il seguente Accordo Territoriale :

- 1) **Territorio:** il presente accordo ha valore per il territorio del Comune di Albignasego (PD).
- 2) **Zone:** si concorda di suddividere il territorio comunale in due zone omogenee definite Zona A (evidenziata nell'allegata planimetria) e Zona B (restante territorio).
- 3) **Fasce e sub-fasce:** per ognuna delle zone come sopra determinate le Organizzazioni Sindacali indicano i seguenti valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni.

Valori delle fasce di oscillazione min/max del canone considerato in Euro/m²/mese:

	MIN	MAX
Zona A	3,00	6,00
Zona B	2,50	5,50

La sub-fascia di oscillazione del canone di locazione indicato in €/m²/mese per la singola unità abitativa, si ottiene individuando il relativo valore di riferimento come segue:

- a) calcolare il punteggio dell'unità abitativa utilizzando l'allegato B - "Tabella elementi caratterizzanti dell'alloggio".
- b) calcolare la differenza tra il massimo ed il minimo di fascia di oscillazione della zona in cui si trova l'immobile.
- c) moltiplicare tra loro i valori individuati con a) e b) .
- d) dividere il valore c) per il numero 33,70 .
- e) sommare il valore d) al valore minimo di zona .
- f) **MINIMO DI SUB-FASCIA** : il valore minimo della fascia di riferimento
- g) **MASSIMO DI SUB-FASCIA** : il valore e) aumentato del 13%

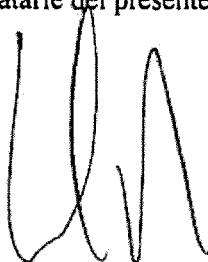
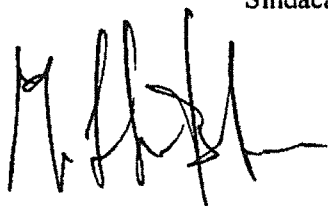
Il valore g) costituisce il limite superiore in €/m²/mese della sub-fascia di oscillazione che ha come limite inferiore il minimo di zona, all'interno della quale il canone di locazione può liberamente variare, salvo sempre il limite massimo di zona sopra riportato.

- 4) **Superficie locativa:** il valore unitario concordato dalle parti sulla base degli elementi contenuti nei precedenti articoli, dovrà essere applicato alla superficie locativa dell'alloggio

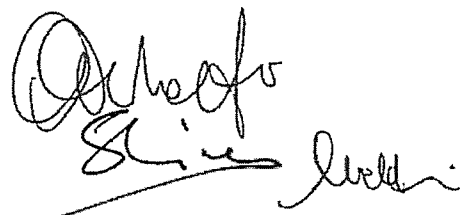
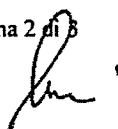
Pagina 1 di 3

da intendersi come superficie interna dell'alloggio al netto sia dei muri perimetrali che interni, maggiorata della superficie netta dell'eventuale garage, mansarda e taverna considerata al 60%, l'eventuale secondo garage sarà considerato al 100%. Fino a mq. 46,1, la superficie dell'alloggio, al netto del garage, può essere aumentata del 30% e da mq. 46,2 a mq. 60 la superficie netta dell'alloggio può essere computata a mq. 60.

- 5) **Contratto tipo di locazione:** il contratto tipo di locazione di cui all'allegato C) non può essere modificato in quanto è parte integrante del presente Accordo territoriale stipulato tra le Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- 6) **Durata contrattuale e recesso del conduttore:** il contratto tipo di locazione ad uso abitativo avrà una durata minima di tre anni e si rinnoverà di due anni così come previsto dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98. E' facoltà dei contraenti prevedere nel contratto di locazione il diritto di recesso del conduttore in ogni momento da comunicare con le modalità pattuite.
- 7) **Contratto di locazione ad uso abitativo:** i contratti di locazione ad uso abitativo dovranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Sindacali, se richiesta, sulla base del contratto tipo allegato sub C). 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 6). 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 potrà essere aumentata nei valori minimi e massimi del:
 - a) 5% in caso di durata del contratto pari a quattro anni;
 - b) 10% in caso di durata del contratto pari a cinque anni;
 - c) 15% in caso di durata del contratto pari a sei anni.
- 8) **Ripartizione delle spese condominiali:** per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento all'allegato D) al presente Accordo. 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.
- 9) **Arredamento dell'alloggio:** nel caso l'appartamento dato in locazione sia ammobiliato, il canone di locazione può essere aumentato fino ad un massimo del 40 per cento, secondo i parametri riportati nell'allegato E).
- 10) **Assistenza delle Organizzazioni Sindacali:** in caso di disaccordo, le parti possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni Sindacali.
- 11) **Le Organizzazioni Sindacali,** firmatarie del presente Accordo, procederanno, d'intesa con il Comune:
 - a) alla disciplina del "Visto di conformità contrattuale" dei contratti di locazione, che dovrà essere attribuito dalle Organizzazioni Sindacali dei conduttori e dei locatori. L'apposizione del visto, consistente nella certificazione, da parte delle Organizzazioni Sindacali di categoria, della conformità del contratto di locazione al presente Accordo, comporterà l'impegno per il Comune di incentivare con agevolazioni o riduzione delle imposte locali i valori di cui al punto 3);
 - b) alla costituzione, anche tramite la creazione di appositi gruppi di studio, di una banca dati relativa agli alloggi del territorio comunale suscettibili di locazione ad uso abitativo;
 - c) alla costituzione della "Commissione Provinciale di conciliazione" tra le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo.



Pagina 2 di 3



12) **Durata dell'Accordo:** le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito dello stesso presso l'Ufficio protocollo del Comune. Alla scadenza del terzo anno l'accordo proseguirà i suoi effetti con proroga automatica annuale della sua validità. L'Accordo potrà essere oggetto di riesame, modifica e integrazione su iniziativa di almeno una delle Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo.

13) **L'Accordo territoriale comprende i seguenti allegati:**

- **Allegato A: Planimetria del territorio**, che definisce la perimetrazione prevista all'art. 2 del presente Accordo, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato B: Tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio**, sulla base dei quali sarà individuata la sub-fascia di oscillazione min/max del canone considerato in €/m²/mese, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato C: Contratto tipo di locazione ad uso abitativo** ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato D: Tabella ripartizione delle spese condominiali di Padova e provincia** determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato E: Incrementi percentuali arredamento**, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, da applicare sul massimo e minimo della sub-fascia individuata attraverso la tabella degli elementi caratterizzanti degli alloggi.

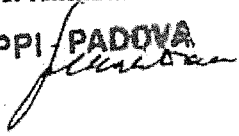
Albignasego 04 Agosto 2015


Le OO.SS. della Proprietà


CONFEDILIZIA: Arianna Cattin


UPPI: Silvio Barbieri
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Corso del Popolo, 21 int. 10
35131 PADOVA
telefono 049-657218

ASPPI: Annibale Mantovani

ASPPI PADOVA


Le OO.SS. dei Conduttori

Via Rallo, 4 - 35122 Padova
Tel. 0498914373 - 3288643067
Sindacato Unitario Nazionale
SICIST: Michele Brombin

SICET: Antonella Andolfato


UNIAT: Sergio Taurino


SICET CISL
SINDACATO INQUILINI CASA TERRITORIO
Via del Carmine 3, 35137 Padova
Tel. 049 8220611
Viale Tre Martiri 37/a 45100 Rovigo
tel 0425/399211

