



Comune di Verona

Legge 431/98

D.M. 16 GENNAIO 2017

ACCORDO **CONTRATTI TIPO**

SINDACATI NAZIONALI CONFIRMATARI

- **U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari**
- **A.P.E. Ass. Prop. Edilizia Confedilizia**

- **S.U.N.I.A.**
- **S.I.C.E.T.**
- **U.N.I.A.T.**

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI VERONA

RELATIVO ALLE LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO, AI SENSI ART.2, COMMA 3, DELLA LEGGE N.431/98 NONCHE' DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI E PER STUDENTI UNIVERSITARI AI SENSI DELL'ART.5, COMMI 1, 2 E 3 DELLA MEDESIMA LEGGE ED IN ATTUAZIONE DEL D.M. 16 GENNAIO 2017 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

FRA LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI SINDACALI MAGGIORMENTE RAPPRESENTATIVE A LIVELLO LOCALE:

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 AMBIENTE E TERRITORIO

A seguito delle convocazioni avviate dal Comune con le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dei Conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, in persona dei rispettivi rappresentanti provinciali si conviene e stipula quanto segue, dandosi atto che l'Accordo Territoriale aggiornato dal 01.02.2007 e depositato presso il Comune di Verona è ora integralmente sostituito dal presente Accordo.

CRITERI GENERALI

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori.

Per i contratti non assistiti l'attestazione verrà rilasciata, così come previsto dall'art.1, comma 8, del D.M. 16.01.2017 (GU Serie Generale n.62 del 15.03.2017) - sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalla parte contrattuale richiedente e con dichiarazione resa dalla medesima, come da modello allegato al presente Accordo Territoriale sub numero 1 (**ALLEGATO 1**) - a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una Organizzazione firmataria dell'Accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

1) AREA OMOGENEA:

Vista la determinazione in microzone del territorio del Comune di Verona, così come approvato dal Consiglio Comunale ai fini della Legge catastale, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei Conduttori concordano di recepire e far propria detta suddivisione in sei aree omogenee del territorio comunale di Verona, tenuto conto dei valori di mercato degli immobili siti in ognuna di esse.

Si precisa che, qualora un'area omogenea sia delimitata da una via o strada, tutte le unità abitative site su un lato sono inserite nella corrispondente zona e così pure, le unità abitative del lato opposto sono ricomprese nella zona adiacente.

2) FASCE:

Per ognuna delle aree omogenee come sopra individuate, 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 dalla tabella allegata sub numero 2 (**ALLEGATO 2**).

3) FASCE DI OSCILLAZIONE:

Per la determinazione del canone effettivo da applicare ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno inoltre, per ognuna delle sei aree omogenee come sopra individuate, determinare la fascia di oscillazione di appartenenza con conseguente applicazione del valore minimo e massimo relativo alla stessa, secondo i criteri dettati dalla tabella allegata sub numero 3 (**ALLEGATO 3**).

4) AGGIORNAMENTO FASCE DI OSCILLAZIONE:

I valori, minimi e massimi, delle fasce e delle fasce di oscillazione dovranno intendersi aggiornati, per i contratti stipulati successivamente al deposito del presente Accordo, nella misura della variazione degli indici I.S.T.A.T. a decorrere dal mese di Giugno 2019.

5) SUPERFICIE LOCATIVA:

Si definisce ***metro quadro utile***, con una tolleranza del 5% in più o in meno:

- a) 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;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, che 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.
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, che sarà computata nella misura del:
 - **30%** fino a mq. 25 e **10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - **15%** fino a mq. 25 e **5%** per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

- d) 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 dell'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 contratti 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.

Immobili non superiori a 65 metri quadri

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 ed 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 allegata sub 3 al presente Accordo (gli elementi sono contenuti nella tabella allegata sub 4 al presente Accordo – ALLEGATO 4).

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 15% (complessivamente ulteriore 30%)** 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 allegata sub 3 al presente Accordo (gli elementi sono contenuti nella tabella allegata sub 4 al presente Accordo – ALLEGATO 4).

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 10% (complessivamente ulteriore 40%)** laddove le parti firmatarie del contratto riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di **quattro** nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella allegata sub 3 al presente Accordo (gli elementi sono contenuti nella tabella allegata sub 4 al presente Accordo – ALLEGATO 4).

Immobili superiori a 65 metri quadri

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 allegata sub 3 al presente Accordo (gli elementi sono contenuti nella tabella allegata sub 4 al presente Accordo – ALLEGATO 4).

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie **superiore a 65 mq, potrà essere aumentato di un ulteriore 10% (complessivamente**

ulteriore 20%) laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di **tre** nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella allegata sub 3 al presente Accordo (gli elementi sono contenuti nella tabella allegata sub 4 al presente Accordo – **ALLEGATO 4**).

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie **superiore a 65 mq, potrà essere aumentato di un ulteriore 10% (complessivamente ulteriore 30%)** laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di **quattro** nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella allegata sub 3 al presente Accordo (gli elementi sono contenuti nella tabella allegata sub 4 al presente Accordo – **ALLEGATO 4**).

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% ad un massimo del 30%**, a seconda del tipo e della completezza dell'arredamento.

In applicazione dell'art.1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, viene individuato il seguente elemento oggettivo in presenza del quale è possibile apportare la riduzione del canone massimo (riduzione massima 5%) ove applicabile: adiacenze ad arterie di collegamento ad elevatissimo traffico veicolare o ferroviario.

7) ONERI ACCESSORI:

Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 del D.M. 16.01.2017 (GU Serie Generale n.62 del 15.03.2017), è adottata la tabella degli Oneri Accessori allegata sub lettera D del medesimo decreto (Allegato D al D.M. 16 gennaio 2017). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle Leggi vigenti ed agli Usi Locali.

8) TIPI DI CONTRATTO:

I contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari saranno stipulati secondo gli schemi ed i modelli allegati sub lettere A, B e C al precitato D.M. 16 gennaio 2017 (GU Serie Generale n.62 del 15.03.2017).

CONTRATTI AGEVOLATI (Allegato A al citato D.M. 16 gennaio 2017)

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 anni** il canone di locazione, come sopra determinato, **sarà maggiorato del 3% per ogni anno successivo al terzo.**

Nel caso di applicazione del presente Accordo sugli immobili di cui all'art.1, 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 (Allegato B al citato D.M. 16 gennaio 2017)

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.

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431, hanno **durata non superiore a diciotto mesi**.

Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per fattispecie – con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e alla formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali.

I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nel Comune di Verona avente un numero di abitanti superiore ai 10.000 (diecimila), come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate nel presente Accordo Territoriale.

I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai **contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni**, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

Nel caso di locazione di **porzioni di immobile**, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

Le ESIGENZE PARTICOLARI DEL LOCATORE in presenza delle quali è possibile stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- a) quando il locatore 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 è possibile 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, data prefissata ed espressamente indicato in contratto.

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

In applicazione dell'art.2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

CONTRATTO PER STUDENTI UNIVERSITARI (Allegato C al citato D.M. 16 gennaio 2017)

Nel Comune di Verona che è sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e, comunque, di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio Decreto 31 agosto 1933, n.1592 e dalla Legge 21 dicembre 1999, n.508 nonché nei Comuni limitrofi dove i contratti per studenti universitari non siano regolati dal relativo Accordo Territoriale e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea – quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti – in un Comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, 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 da Aziende per il diritto allo studio.

I relativi canoni di locazione, determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 del presente Accordo, saranno **maggiorati fino al 18%** in considerazione del più intenso e diversificato utilizzo dell'immobile.

9) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE:

Per i contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, transitori e per studenti universitari, sono adottate le “Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione” di cui all’**Allegato E**, al D.M. 16 gennaio 2017.

Per l’avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 al presente accordo (**ALLEGATO 5**).

Per l’adesione alla procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 6 al presente accordo (**ALLEGATO 6**).

Tali procedure e modalità di funzionamento, con riferimento a quanto stabilito dall’art.30, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n.69, dall’art.2, comma 2, del Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n.28, e dell’art. 7, comma 2, lettera c), del Decreto Interministeriale del

Ministero della giustizia e del Ministero dello sviluppo economico 18 ottobre 2010, n.180, perseguono la finalità di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti.

10) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni massimi dell'Alloggio Sociale, in applicazione dell'articolo 2, comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo, del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste nel presente Accordo e sopra riportate.

Per gli oneri accessori si applica quanto sopra come previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

11) GRANDI PROPRIETA'

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

12) DECORRENZA DELL'OBBLIGATORIETA' DEI TIPI DI CONTRATTO :

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'art.7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, avrà **durata di anni 3** a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

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

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta l'Organizzazione richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, maggiormente rappresentativa a livello locale, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Verona nonché presso la Regione Veneto.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti Allegati e Tabelle:

Allegato 1: Attestazione di rispondenza ex D.M. 16.01.2017;

Allegato 2: Valori per area omogenea;

Allegato 3: Individuazione della subfascia;

Allegato 4: Tabella degli elementi accessori (pregi);

Allegato 5: Modulo di richiesta avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione;

Allegato 6: Modulo di adesione alla procedura di negoziazione paritetica e conciliazione.

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

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

PRESIDENTE A.P.E. Dott. Pietro Francesco Meschini _____

SEGRETARIO A.P.E. Avv. Piercarlo Pasti _____

SEGR.GEN. S.U.N.I.A. Avv. Ruggero Troiani _____

Facente Funzioni Avv. Stabilito/*Abogado* Marco Montresor _____

SEGRETARIO S.U.N.I.A. Signora Maria Lina De Beni _____

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

SEGR.GEN. S.I.C.E.T. Dott. Davide Cecchinato _____

Assessore alle Politiche della Casa Signora Anna Leso _____