

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROVIGO

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

Fra le seguenti organizzazioni dei locatori :

ASPPI in persona di Boniolo Alessandro

e dei conduttori :

SICET in persona di Andolfato Antonella

SUNIA in persona di Saccardin Giuseppe

PREMESSO

- che il 18/06/2018 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale per le locazioni per il Comune di Rovigo, così come previsto dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato il 16 gennaio 2017 e in attuazione a quanto previsto dall'art. 4 comma 2 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che risulta necessario integrare e semplificare l'accordo presentato con specifiche e chiarimenti;
- che tale nuovo accordo recepisce e formalizza integralmente quanto introdotto dal DM. 16/01/2017;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ogni accordo territoriale stipulato precedentemente è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Rovigo

TITOLO A)

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16 gennaio 2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Rovigo
- 2) Il territorio del Comune di Rovigo, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in quattro aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade .
- 3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da Allegato 2 (Scheda di calcolo).
- 4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati ogni 3 anni, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 100%

della variazione dell'indice Istat alla data di sottoscrizione dell'accordo. Sono esclusi i valori minimi delle fasce.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 (Scheda di calcolo).

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2 (Scheda di calcolo).

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) per l'alloggio:

- incremento fino al 50% per le unità di superficie netta inferiore a mq. 36;
- fino a 54 mq. per le unità oltre 36 mq. e fino a 42 mq.;
- incremento fino al 30% per le unità con superficie oltre 42 mq. fino a 50 mq.;
- fino a 65 mq. per le unità oltre 50 mq. fino a 65 mq.;
- superficie netta calpestabile per le unità con superficie oltre 65 mq. e fino a 100 mq.;
- mq. 100 sommati al 30% della superficie eccedente i 100 mq., per le unità con superficie oltre 100 mq.;

b) fino al 50% della superficie dei box e autorimesse ad uso esclusivo;

c) fino al 50% della superficie di mansarde, taverne per la parte con altezza minima 2,40 m.;

d) fino al 20% della superficie di balconi, terrazze e simili;

e) fino al 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) la superficie totale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

8) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, i canoni di cui all'Allegato 2 subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento fino al 5% per i contratti di durata di quattro anni, fino al 7% per i contratti di durata di cinque anni, fino al 10% per i contratti di durata di sei o più anni e a valere per l'intera durata contrattuale.

9) Per gli alloggi con arredo, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del:

a) fino al 10% nel caso di sola presenza di cucina ed elettrodomestici;

b) fino al 15% nel caso di arredo parziale

c) fino al 25% nel caso di arredo completo

a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Gli aumenti di cui ai paragrafi 8 e 9 sono tra essi cumulabili.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi, in modo tale che la somma dei canoni delle singole porzioni non ecceda mai il canone previsto dalla fascia per l'intera unità

immobiliare. Sarà chiaramente indicato nel contratto la porzione dell'immobile con le parti comuni concesse in locazione e allegata planimetria.

12) Le parti contrattuali possono essere assistite – a loro richiesta – in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. Le parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello Allegato 3 (Attestazione).

13) 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 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

14) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, con il solo adeguamento in base alla normativa vigente con l'indicazione inerenti gli obblighi per l'attestazione i prestazione energetica APE e l'eventuale adesione al regime fiscale agevolato "cedolare secca".

TITOLO B)

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/'98 e art. 2, D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Rovigo che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti superiore a 10.000.

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

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2.

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) per l'alloggio:

- incremento fino al 50% per le unità di superficie netta inferiore a mq. 36;
- fino a 54 mq. per le unità oltre 36 mq. e fino a 42 mq.;
- incremento fino al 30% per le unità con superficie oltre 42 mq. fino a 50 mq.;
- fino a 65 mq. per le unità oltre 50 mq. fino a 65 mq.;
- superficie netta calpestabile per le unità con superficie oltre 65 mq. e fino a 100 mq.;
- mq. 100 sommati al 30% della superficie eccedente i 100 mq., per le unità con superficie oltre 100 mq.;

- b) fino al 50% della superficie dei box e autorimesse ad uso esclusivo;
- c) fino al 50% della superficie di mansarde, taverne per la parte con altezza minima 2,40 m.;
- d) fino al 20% della superficie di balconi, terrazze e simili;
- e) fino al 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) la superficie totale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

5) Per gli alloggi con arredo, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del:

- a) fino al 10% nel caso di sola presenza di cucina ed elettrodomestici;
 - b) fino al 15% nel caso di arredo parziale
 - c) fino al 25% nel caso di arredo completo
- a valere per l'intera durata contrattuale.

6) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi, in modo tale che la somma dei canoni delle singole porzioni non ecceda mai il canone previsto dalla fascia per l'intera unità immobiliare. Sarà chiaramente indicato nel contratto la porzione dell'immobile con le parti comuni concesse in locazione e allegata planimetria.

7) 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.

8) Per i contratti transitori ordinari (art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2, D.M. 16 gennaio 2017) vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

8.1) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o 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; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

8.2) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

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

10) Le parti contrattuali possono essere assistite – a loro richiesta – in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. Le parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello Allegato 3 (Attestazione).

11) 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 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

12) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017, con il solo adeguamento in base alla normativa vigente con l'indicazione inerenti gli obblighi per l'attestazione i prestazione energetica APE e l'eventuale adesione al regime fiscale agevolato "cedolare secca".

TITOLO C)
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Rovigo, che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione .

2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) per l'alloggio:

- incremento fino al 50% per le unità di superficie netta inferiore a mq. 36;
- fino a 54 mq. per le unità oltre 36 mq. e fino a 42 mq.;
- incremento fino al 30% per le unità con superficie oltre 42 mq. fino a 50 mq.;
- fino a 65 mq. per le unità oltre 50 mq. fino a 65 mq.;
- superficie netta calpestabile per le unità con superficie oltre 65 mq. e fino a 100 mq.;
- mq. 100 sommati al 30% della superficie eccedente i 100 mq., per le unità con superficie oltre 100 mq.;

b) fino al 50% della superficie dei box e autorimesse ad uso esclusivo;

c) fino al 50% della superficie di mansarde, taverne per la parte con altezza minima 2,40 m.;

- d) fino al 20% della superficie di balconi, terrazze e simili;
- e) fino al 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) la superficie totale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

4) Per gli alloggi con arredo, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del:

- a) fino al 10% nel caso di sola presenza di cucina ed elettrodomestici;
 - b) fino al 15% nel caso di arredo parziale
 - c) fino al 25% nel caso di arredo completo
- a valere per l'intera durata contrattuale.

5) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi, in modo tale che la somma dei canoni delle singole porzioni non ecceda mai il canone previsto dalla fascia per l'intera unità immobiliare. Sarà chiaramente indicato nel contratto la porzione dell'immobile con le parti comuni concesse in locazione e allegata planimetria.

6) Le parti contrattuali possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. Le parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello Allegato 3 (Attestazione).

7) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, con il solo adeguamento in base alla normativa vigente con l'indicazione inerenti gli obblighi per l'attestazione i prestazione energetica APE e l'eventuale adesione al regime fiscale agevolato "cedolare secca".

TITOLO D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1) 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 D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione d'intesa tra le parti contraenti, nella misura massima del 40% dei valori minimi e massimi come individuati nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo, Allegato 2.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), del presente Accordo.

TITOLO E) ONERI ACCESSORI

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO F)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6, D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

TITOLO G)
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre 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.

2) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

3) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e 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.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Aree del Comune di Rovigo

All. 2: Scheda di determinazione del calcolo

All. 3: Attestazione

All. 4: Modulo di richiesta

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Rovigo, lì

ASPPI Boniolo Alessandro

SICET Andolfato Antonella

SUNIA Saccardin Giuseppe