

ACCORDO LOCALE PER LA CITTÀ DI VOGHERA

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017

Premesso che:

- in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, Legge 9 dicembre 1998 n. 431, successivamente pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di Voghera ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della Città di Voghera;
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017 pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del Comune di Voghera, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di Voghera, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, nonché per i contratti per studenti universitari;
- i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Voghera di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione Nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;
- secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale, ove prevista, di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratti stabiliti dal D.M. 16 gennaio 2017 ed allo stesso allegati;
- ai sensi dell'art. 2, comma 4, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata.

Il presente Accordo sostituisce integralmente dalla data odierna quello concluso in data 31/01/2000, che avrà applicazione per i contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.

Tutto ciò premesso,

l'anno 2017, il giorno 14 dicembre, in Voghera, nella sede del Comune,

tra

le Associazioni sindacali territoriali degli Inquilini:

S.U.N.I.A., con sede legale in Pavia, Via Damiano Chiesa n. 2, rappresentata dal Segretario Generale, Arch. Pierluigi Albetti;

S.I.C.eT., con sede legale in Pavia, Via Rolla, 3, rappresentata dal Segretario Generale, P.I. Tiziano Cabrini;

U.N.I.A.T., con sede legale in Pavia, Via San Giovannino 4/b, rappresentata dal Presidente, Prof. Dario Homok;

e

le Associazioni della Proprietà Edilizia:

APE PAVIA CONFEDILIZIA, con sede legale in Pavia, C.so Mazzini n.3 rappresentata dal Presidente Ing. Franco Lardera;

U.P.P.I., con sede legale in Pavia, Via Sacchi n.10 rappresentata dal Presidente Geom. Alessandro Boffelli;

CONFAPPI, con sede legale in Pavia, Viale Sardegna n. 98, rappresentata dalla Presidente, D.ssa Arianna Cornelli;

A.P.P.C., con sede legale in Pavia, Via S. Boezio n. 10, rappresentata dal Presidente, Dott. Mariano Da Prati

alla presenza del Sindaco del Comune di Voghera,

si conviene e si stipula quanto segue

1. PREMESSE

Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il tipo di contratto stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla L. 431/1998, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Voghera.

3. TERMINI DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO LOCALE

Il presente Accordo è valido per la durata di 3 anni a decorrere dalla data di stipula salvo rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della L. 431/1998.

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, l. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

In tal caso i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo 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.

Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, Legge citata.

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

4. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI ART. 2, COMMA 3, L. 431/1998

Le parti possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

4.1 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE NEL COMUNE DI VOGHERA

Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

4.1. A Individuazione delle "Zone urbane omogenee"

Le "Zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone, come definite dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

Le Zone urbane omogenee, in numero di 3, sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica, **ALLEGATO 1**, e sono così identificate:

Zona 1: NUCLEO CENTRALE

Zona 2: INTERMEDIA TRA CENTRO E PERIFERIA

Zona 3: PERIFERICA

Resta inteso che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggior valore.

4.1. B Criteri per la fissazione dei Valori di riferimento / minimo e massimo dei canoni locativi

Nell'ambito di ogni "Zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo massimo del canone espresso in €/mq. annuo.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e massimo per Zona urbana omogenea, è suddivisa in 3 SUB-FASCE, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Ai fini dell'individuazione delle SUB-FASCE di oscillazione all'interno di ogni Zona urbana omogenea deve essere verificata la presenza degli elementi relativi all'immobile sotto specificati:

Elementi di tipo A :

A₁ bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

A₂ impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas

Elementi di tipo B :

B₁ cucina abitabile con almeno una finestra

B₂ ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore

B₃ stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

B₄ impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

B₅ riscaldamento centralizzato o autonomo

Elementi di tipo C :

C₁ doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

C₂ autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)

C₃ giardino condominiale

C₄ stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

C₅ stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni

C₆ porte blindate e doppi vetri

C₇ prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete trasporti, esercizi commerciali e servizi sociali

Elementi di tipo D :

- D₁ presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo
- D₂ presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta
- D₃ appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge
- D₄ assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico
- D₅ affaccio esterno di pregio
- D₆ giardino privato o spazio aperto esclusivo
- D₇ posto auto scoperto
- D₈ appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta in Comune la Comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa
- D₉ terrazza di superficie superiore a mq 20

CASISTICHE DA VERIFICARE PER CALCOLARE L'APPARTENENZA ALLA SUB-FASCIA

- **SUB - FASCIA 1 / INFERIORE** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia :
 - a) **se manca uno** solo degli elementi di **tipo A**
 - b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno **almeno 4 elementi del tipo B**
 - c) se hanno **meno di 3** elementi di **tipo B**, pur avendo **tutti** gli elementi di **tipo A**
- **SUB - FASCIA 2 / INTERMEDIA** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia :
 - a) se hanno **tutti** gli elementi di **tipo A** e almeno **3** elementi di **tipo B**
 - b) se hanno **tutti** gli elementi minimi di **tipo A e B**, richiesti per la sub-fascia 2, e **meno di 3** elementi di **tipo C**
- **SUB - FASCIA 3 / SUPERIORE** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia se hanno **tutti** gli elementi di **tipo A**, almeno **3** elementi di **tipo B** e **3** elementi di **tipo C**

PROSPETTO ILLUSTRATIVO DEGLI "ELEMENTI QUALITATIVI"

Caratteristiche e componenti che determinano l'inserimento nelle SUB-FASCE 1 - 2 - 3

N	A	B	C	D
1	Bagno completo con finestra o aspirazione	Cucina abitabile con finestra	Dotazione di doppio bagno	Presenza di balcone o di terrazzo
2	Impianti tecnologici in ordine	Impianto ascensore oltre il piano 2°	Dotazione di box auto o posto auto al coperto	Dotazione di cantina o di soffitta
3		Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in stato manutentivo sufficiente	Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in buone condizioni	Vetustà inferiore a 30 anni
4		Impianti di esalazione e scarico conformi a norme igienico-sanitarie e di sicurezza	Parti comuni ed esterne quali facciate, scale, copertura, cantine, in normali condizioni	Assenza di fonti di inquinamento ambientale e acustico
5		Riscaldamento centrale o autonomo/ escluse stufe	Presenza di giardino condominiale	Affaccio esterno di pregio
6			Dotazione di doppi vetri e porta blindata	Presenza di giardino o area esterna esclusiva
7			Vicinanza a trasporti e a zone commerciali	Dotazione di posto auto scoperto
8				Alloggio oggetto di manutenzione negli ultimi 10 anni con Autorizzazione Edilizia
9				Presenza di terrazza superiore a mq 20
10				Presenza di zanzariere
11				Presenza di impianto di climatizzazione estiva
12				Presenza di parcheggio cicli/motocicli

PROSPETTO DI RIEPILOGO PER L'INSERIMENTO NELLE SUB-FASCIE

Requisiti per la collocazione dell'alloggio nella sub fascia

SUB FASCIA 1 <u>INFERIORE</u>	<p><u>Vengono collocati in questa Sub-fascia gli alloggi con queste caratteristiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di 1 solo degli elementi di tipo A • Tipologia catastale A/5 • Riscaldamento con stufe, salvo che esistano almeno 4 elementi di tipo B • Meno di 3 elementi di tipo B pur avendo tutti quelli di tipo A
SUB FASCIA 2 <u>INTERMEDIA</u>	<p><u>Vengono collocati in questa Sub-fascia gli alloggi con queste caratteristiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Presenza di tutti gli elementi di tipo A + almeno 3 elementi di tipo B • Presenza di tutti gli elementi di tipo A + almeno 3 elementi di tipo B con meno di 3 elementi di tipo C
SUB FASCIA 3 <u>SUPERIORE</u>	<p><u>Vengono collocati in questa Sub-fascia gli alloggi con queste caratteristiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Presenza di tutti gli elementi di tipo A, + almeno 3 elementi di tipo B, + almeno 3 elementi di tipo C. • Non possono rientrare in questa sub-fascia gli alloggi delle Tipologie catastali A/3 di Classe 1, A/4, A/6.

* Il riferimento alla tipologia catastale s'intende fatte salve le situazioni reali certificate.

** La presenza di almeno 5 degli elementi di tipo D, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della SUB-FASCIA di appartenenza.

4.1. C Definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni "Zona urbana omogenea" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative SUB-FASCIE i valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in euro/mq.

TABELLA DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI DI LOCAZIONE

> Il valore dei canoni sotto indicati è espresso in Euro/mq su base annua <

	ZONA PERIFERICA						ZONA INTERMEDIA						ZONA CENTRALE					
	SUB-FASCIA						SUB-FASCIA						SUB-FASCIA					
	1 <i>Inferiore</i>		2 <i>Media</i>		3 <i>Superiore</i>		1 <i>Inferiore</i>		2 <i>Media</i>		3 <i>Superiore</i>		1 <i>Inferiore</i>		2 <i>Media</i>		3 <i>Superiore</i>	
CLASSI DI SUPERFICIE ALLOGGIO	CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq	
	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>
<i>Inferiore a mq 50</i>	40	45	45	50	50	55	45	50	50	65	65	70	50	60	60	75	75	80
<i>Tra mq 50 e mq 70</i>	35	40	40	45	45	50	40	45	45	55	55	60	45	50	50	60	60	75
<i>Superiore a mq 70</i>	30	35	35	40	40	45	35	40	40	45	45	50	40	45	45	55	50	65

Ove ricorrano una o più delle seguenti condizioni i valori minimi e massimi di ogni SUB-FASCIA sono aumentati come segue:

> Alloggio ammobiliato

Quando l'alloggio è completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle SUB-FASCIE potranno aumentare fino ad un massimo del 15%.

Le dotazioni che danno diritto all'incremento per arredamento sono precisate nell'apposita **TABELLA – ALLEGATO 2** relativa agli incrementi per la presenza di arredamento.

> Maggiore durata contrattuale

In caso le parti convengano una durata contrattuale superiore alla minima triennale, i limiti minimi e massimi della sub-fascia sono aumentati nel modo seguente:

- per durata di 4 anni	+ 3%
- per durata di 5 anni	+ 5%
- per durata di 6 anni	+ 8%
- per durata di un numero superiore ai 6 anni	+ 10%

Per gli immobili di cui all'art.1 comma 2 lett. a) della L. 431/1998 (immobili vincolati e Categorie A/1, A/8, A/9), le fasce di oscillazione subiscono nei valori minimi e massimi un aumento del + 5%.

PROSPETTO DELLE CARATTERISTICHE SPECIFICHE

In applicazione dell'art.1, comma 7, 2° periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i sotto indicati elementi oggettivi che riguardano le caratteristiche qualitative dell'abitazione. In base a questi elementi, i valori stabiliti per i limiti minimi e massimi di subfascia sono da assoggettare all'applicazione dei coefficienti tabellari che comportano aumenti o diminuzioni cumulabili dei predetti limiti.

N.	CARATTERISTICHE E COMPONENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI che determinano i coefficienti di maggiorazione o riduzione del canone	COEFFICIENTI
1	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classi "A - B - C"</u>	+ 10,00%
2	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classi "D - E "</u>	+ 5,00%
3	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classe "F "</u>	+ 2,00%
4	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classe "G"</u>	0,00%
5	U.I. prive di efficiente impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma o centralizzata (con riscaldamento fornito da stufe a gas o altro combustibile o apparecchi elettrici, "split", ecc.)	- 5,00%
6	U.I. con serramenti esterni vetusti, privi di guarnizioni e con ridotta tenuta termica	- 5,00%
7	U.I. con bagno privo di finestra o con sola aspirazione forzata, salvo la presenza di un secondo bagno finestrato	- 5,00%
8	U.I. situate oltre il 2° piano fuori terra in stabili privi di ascensore	- 5,00%

MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare a cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è calcolata come somma delle superfici computate con le modalità seguenti.

1. *Superficie lorda interna dell'alloggio, compresi bagni e vani accessori quali ripostigli, corridoi e simili interni all'abitazione, esclusi i muri perimetrali ed i muri in comunione ad altre unità ;*
2. *Superficie di accessori, cantine o soffitte, autorimesse e simili, con le modalità previste dallo "Schema illustrativo per facilitare il calcolo delle superfici" – ALLEGATO 3*
 - Qualora la superficie dell'alloggio, intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) sia inferiore a mq 30 si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10% fino al limite di mq 30.
 - Una misurazione della superficie dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

4.1. D Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione.

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla Zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia, in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017.

Ferma la procedura di individuazione della Zona urbana omogenea e della sub-fascia, le parti possono convenire un canone inferiore al minimo indicato nella tabella.

- **Aggiornamento del canone di locazione**

Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento. Se si effettua la scelta dell'opzione "Cedolare secca" le variazioni ISTAT non saranno applicate fino a che la scelta non sia revocata.

4.2 - TIPO DI CONTRATTO per locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017 - **Locazione abitativa agevolata.**

USI TRANSITORI

5. - CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1 – L. 431/1998

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998 applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

5.1 – MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017.

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998, è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

5.2 – TIPO DI CONTRATTO per locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998, le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017 – **Locazione abitativa di natura transitoria**

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15 marzo 2017.

Ai sensi del comma 2 dell'art.2 del DM 16 gennaio 2017 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.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, come previsto dalla clausola n. 1 e dalla clausola n. 3 del tipo di contratto sono individuate le seguenti condizioni:

a) quando il LOCATORE abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- matrimonio dei figli
- separazione o divorzio
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza

b) quando il CONDUTTORE abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza

c) quando un'ASSOCIAZIONE senza fini di lucro, che abbia fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà economica e sociale, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente nuclei famigliari in grave emergenza abitativa

d) Qualora le PARTI CONTRATTUALI, in applicazione dell'art.2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti punti a, b, c, del presente articolo, o con motivazioni che risultino difficilmente documentabili, si stabilisce che venga convocato un apposito incontro tra le due Organizzazioni della Proprietà Edilizia e degli Inquilini che assistono le parti, al fine di valutare la congruità e quindi la legittimità della motivazione addotta.

In caso di esito positivo e di approvazione, si potrà procedere al rilascio dell'attestazione, dandone atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

USI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

6. - CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, L. 431/1998

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998 applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

6.1 - MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, secondo i criteri dell'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998, è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

6.2 - TIPO DI CONTRATTO per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della L. 431/1998 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017 - *Locazione abitativa per studenti universitari*.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 2 del D.M.16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017.

Questa tipologia contrattuale è utilizzabile per le ipotesi previste dall'art.3 comma 1 del DM 16 gennaio 2017, cioè per iscritti a corsi di Laurea, master, dottorati, specializzazioni e perfezionamenti.

Nel "Contratto" dovranno essere previste le seguenti clausole:

"Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso scritto a mezzo raccomandata al locatore di 2 mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi."

7. - LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE

Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, i contratti di locazione, di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6, aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative o singole porzioni di esse. In tal caso il canone sarà determinato secondo le modalità del presente Accordo.

Nella determinazione della superficie le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata all'uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata, ovvero della porzione locata.

Nella determinazione degli oneri accessori le parti potranno procedere allo stesso modo.

Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1. a), 4.1. b), 4.1. c) e 4.1. d) del presente Accordo.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e/o porzioni e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

8. - ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Per la stipula dei contratti di locazione di proprietà degli immobili situati nel territorio del Comune di Voghera di proprietà di Compagnie Assicuratrici, 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 cento 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 dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee 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 partecipanti al tavolo di

confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale.

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.

Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui al comma 6 dell'art.1 del DM 16 gennaio 2017 con le finalità ivi precisate.

9. - ONERI ACCESSORI

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione (**ALLEGATO 5**).

10. - DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale non può superare 3 mensilità del canone di locazione.

11. - POLIZZA FIDEJUSSORIA

Al fine di limitare i costi amministrativi di inizio locazione i contraenti hanno facoltà di convenire altre forme di garanzia, tra le quali la sostituzione del deposito cauzionale con una polizza fidejussoria.

12. - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli artt.14 del tipo di contratto Allegato A - B - C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello di richiesta **ALLEGATO 4** al presente Accordo.

13. - ATTESTAZIONE

Le parti contrattuali, in sede di stipula possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni di rappresentanza della Proprietà Edilizia e degli Inquilini firmatarie del presente accordo, per stipulare validi contratti di locazione conformi ai predetti tipi e rispondenti al contenuto economico e normativo dello stesso.

Le parti contrattuali che non hanno usufruito dell'assistenza possono chiedere alle rispettive Organizzazioni di rappresentanza firmatarie del presente Accordo di attestare la conformità del contenuto economico e normativo all'Accordo Territoriale per il contratto che hanno già stipulato (vedi modulo **ALLEGATO 6**), anche a seguito di richiesta formulata dal Comune o da altra Amministrazione tributaria, nell'ambito delle attività di verifica, controllo e di accertamento inerenti all'applicazione dei benefici fiscali adottati a livello locale (riduzione IMU e TASI) e statale (detrazioni fiscali e aliquote agevolate).

Le parti firmatarie del presente accordo, a tal fine, esprimono la piena disponibilità a sottoscrivere una specifica Convenzione che stabilisca gli aspetti e le modalità di tale attività.

14. - 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 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'art.1, comma 7, 2° 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 (vedi tabella allegata 3).

15. - RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7 comma 2 del DM 16 gennaio 2017, ha 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 la 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, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche ed integrazioni.

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.

16. - ALLEGATI

Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- **ALLEGATO 1** - Planimetria della Città di Voghera riportante la suddivisione del territorio in Zone urbane omogenee con definizione dei perimetri relativi a ciascuna delle Zone
- **ALLEGATO 2** - Tabella degli elementi di arredo per applicare l'incremento del canone
- **ALLEGATO 3** - Schema illustrativo per facilitare il calcolo delle superfici
- **ALLEGATO 4** - Modulo di richiesta di convocazione della Commissione di Conciliazione
- **ALLEGATO 5** - Tabella degli "Oneri accessori" (all. "D" DM 16.1.17)
- **ALLEGATO 6** - Modulo di Attestazione del contratto

Letto, approvato e sottoscritto

per le Associazioni della Proprietà Edilizia:

CONFEDILIZIA rappresentata da:
Ing. Franco Lardera

U.P.P.I. Provinciale, rappresentata da
Geom. Alessandro Boffelli

CONFAPPI Provinciale, rappresentata da:
D.ssa Arianna Cornelli

A.P.P.C. Provinciale, rappresentata da:
Dott. Mariano Da Prati

per le Associazioni Sindacali degli Inquilini:

S.U.N.I.A. Pavia, rappresentato da:
Arch. Pierluigi Albetti

S.I.C.E.T. Pavia-Lodi, rappresentato da:
P.I. Tiziano Cabrini

U.I.L. – U.N.I.A.T. Pavia, rappresentata da:
Prof. Dario Homok

**Il Sindaco del Comune di Voghera
Dott. Carlo Barbieri**

Voghera, lì 14 dicembre 2017



DICHIARAZIONE A VERBALE DEL SICET PAVIA-LODI DA ALLEGARE ALL'ACCORDO LOCALE DI VOGHERA

In riferimento a quanto previsto dell'**Accordo Locale del Comune di Voghera relativamente al punto 5.2 lettera d) e al punto 13**, il Sietet non può che ribadire il suo dissenso secondo quanto già argomentato in sede di confronto al tavolo locale.

Sui particolari contratti transitori di cui al punto 5.2 lettera d)

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 5.2 lettera d) dell'Accordo Locale di Voghera – 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 alla 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.

Il punto, peraltro, appare mal formulato e foriero di interpretazioni diverse rispetto al ruolo e agli obblighi dei contraenti e delle organizzazioni sindacali, introduce impropriamente un'assimilazione e consequenzialità giuridica tra il concetto di congruità e quello di legittimità, individua una procedura che – per quanto non esplicitamente prevista - presuppone de facto l'obbligo dell'assistenza sindacale per ottenere un'attestazione non prevista da alcuna norma.

Nel merito dell'attestazione di cui al punto 13 dell'Accordo Locale.

In via prioritaria e pregiudiziale rileviamo la totale illegittimità del primo capoverso laddove limita alle Organizzazioni di rappresentanza della Proprietà Edilizia e degli Inquilini firmatarie dell'Accordo Locale, l'assistenza alle parti nella stipula di contratti di locazione a canone concordato.

Tale previsione, probabilmente originata da una evidente confusione sui termini e sulle procedure, confligge con quanto disposto dall'art 2 comma 2 della Legge 431/98 e, perfino, con quanto previsto inevitabilmente e per analogia dallo stesso Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti all'art. 1 comma 8 primo capoverso, all'art. 2 comma 8 primo capoverso, all'art. 3 comma 5 primo capoverso.

E', infatti, assolutamente evidente che le norme di riferimento ben distinguono correttamente la prerogativa dell'assistenza sindacale alle parti, in sede di stipula contrattuale, da quella della attestazione che, peraltro, viene attuata successivamente.

Nel prendere positivamente atto che la richiesta della attestazione di conformità al contratto appare, per come scritta, una facoltà concessa alle parti contrattuali, dobbiamo rilevare che, nei fatti, la

formulazione complessiva del secondo capoverso appare contraddittoria e inintelligibile, nonché limitativa della libertà - qualora vi fosse la decisione di esercitarla – da parte dei soggetti contrattuali di scegliere la propria rappresentanza sindacale.

Il SICET, ferme restando le obiezioni e le argomentazioni giuridiche già formulate in sede di confronto sulla Convenzione Nazionale sul problema più generale introdotto dalla attività di attestazione, ribadisce anche in questa sede e per ogni effetto successivo che, nell'ipotesi si intenda attribuire un ruolo di controllo a soggetti diversi, al fine di evitare eccezioni di legittimità ed eventuali pericolose forzature applicative, l'Accordo Locale nella parte riferita alla attestazione debba attenersi ai seguenti principi:

- essere esplicitamente facoltativa, in modo da escludere l'introduzione surrettizia di un vincolo oneroso nei confronti dei soggetti contrattuali;
- non limitare ai firmatari dell'accordo locale i soggetti che accertano e attestano la rispondenza ai contenuti dell'accordo, anche per non creare un contrasto di competenza evidente e irrazionale tra i soggetti dell'assistenza e i soggetti firmatari;

Oltre ad una limitazione della libertà di scelta della propria rappresentanza sindacale da parte dei soggetti contrattuali, ci si potrebbe trovare in un contenzioso giudiziario in cui, da un lato, una associazione sindacale firmataria ha attestato la regolarità del contratto e, dall'altro lato, un'altra associazione sindacale ha ritenuto di fare impugnare lo stesso contratto al proprio assistito:

- non subordinare le eventuali agevolazioni fiscali alla attestazione, né fare assumere alle organizzazioni sindacali le responsabilità conseguenti, salvo specificarne i compiti, le modalità e le sanzioni.

In questo caso, però, si determinerebbe evidentemente una impropria attribuzione di competenze, sostanzialmente legate all'ambito fiscale, a soggetti di rappresentanza degli interessi diretti dei destinatari dei controlli.

Per mantenere la possibilità di attestazione da parte delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari, condizione sulla quale il SICET non è pregiudizialmente contrario, il punto 13 dell'Accordo Locale dovrebbe essere così formulato:

“Le parti contrattuali, a loro richiesta, possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle proprie organizzazioni sindacali di accertare la rispondenza del contenuto economico e normativo del singolo contratto all'accordo territoriale. L'attività di controllo e accertamento della rispondenza del contratto all'Accordo Locale, ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali localmente previsti, può essere, altresì, richiesta dal Comune alle Organizzazioni Sindacali di rappresentanza previo la sottoscrizione di una Convenzione che individui le modalità, le finalità e i costi di tale attività”.

Ciò argomentato il SICET appone la propria firma all'Accordo Locale, poiché ne condivide sia gli aspetti economici sia quelli normativi, esprimendo le proprie riserve e il dissenso unicamente sui punti indicati.

**Il Segretario Generale del SICeT Pavia Lodi
Tiziano Cabrini**

