

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI PARMA

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n.431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti in concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

Fra le seguenti organizzazioni:

- APE – Confedilizia di Parma, strada Nuova n. 2, Parma
- SICET CISL via Lanfranco 21/a, Parma
- APIA Confconsumatori via Mazzini n. 43, Parma
- ASSOCASA via G.B. Borghesi n. 15/D, Parma
- ADEPI viale Duca Alessandro 1, Parma
- APPC via Rondani 8, Parma
- SUNIA via Pozzuolo del Friuli 16, Parma
- ASSPI galleria Bassa dei Magnani 3, Parma
- UNIAT UIL via Bernini 5/a, Parma

PREMESSO

che il 29/10/2003 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale attualmente vigente, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n.431 e del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 5 marzo 1999;
che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art.4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Parma in sostituzione di quello stipulato il 29/10/2003

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 29/10/2003 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Parma.

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 Parma.
- 2) Il territorio del Comune di Parma, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (le strade di confine sono da considerare all'interno della zona delimitata).
- 3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).
- 4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT relativo al mese di settembre.
- 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 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.

- 6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (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 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).
- 7) La misura in metri quadrati utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
- a) l'intera superficie calpestabile;
 - b) 50 % della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo e/o del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - c) la superficie di cui alla lettera a) verrà rilevata dall'APE o, in mancanza, da una planimetria catastale che avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.
- 8) In applicazione dell'art.1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali il canone non potrà essere superiore del 30% del valore minimo della prima fascia; la presenza di qualsiasi altro elemento è in tal caso ininfluenza: assenza di servizi igienici interni all'unità immobiliare – assenza di impianto idrico – assenza di impianto di riscaldamento (unità immobiliari riscaldate solo con stufe) – immobili posti al piano seminterrato.
- 9) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 4% per i contratti di durata di cinque anni, del 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 10) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale, oppure per una inferiore percentuale proporzionata alla parte d'immobile arredata.
- 11) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 12) Il canone degli appartamenti in classe energetica: A potrà subire una maggiorazione del 10%, B una maggiorazione del 7,50%, C una maggiorazione del 5% e D una maggiorazione del 1,50%. Le maggiorazioni percentuali correlate alla classe energetica non si applicano ai canoni degli alloggi di edilizia pubblica o comunque finanziata anche solo in parte da fondi pubblici o assegnati per qualunque programma a scopo sociale
- 13) Gli aumenti di cui ai paragrafi 9, 10, 11 e 12 sono tra essi cumulabili.
- 14) Nel caso di locazione di porzione di immobili, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. In tal caso i parametri di riferimento sono quelli relativi all'intera superficie dell'immobile.
- 15) 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 e 4 (richiesta e attestazione).
- 16) 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 70 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

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 Parma 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 pari a 195.000.
- 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 (Fasce di oscillazione).
- 4) Il territorio del Comune di Parma, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (le strade di confine sono da considerare all'interno della zona delimitata).
- 5) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).
- 6) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT relativo al mese di settembre.
- 7) La misura in metri quadrati utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
 - a) l'intera superficie calpestabile;
 - b) non oltre il 50 % della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo e/o del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - c) la superficie di cui alla lettera a) verrà rilevata dall'APE o, in mancanza, da una planimetria catastale che avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.
- 8) In applicazione dell'art.1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali il canone non potrà essere superiore del 30% del valore minimo della prima fascia; la presenza di qualsiasi altro elemento è in tal caso ininfluenza: assenza di servizi igienici interni all'unità immobiliare – assenza di impianto idrico – assenza di impianto di riscaldamento (unità immobiliari riscaldate solo con stufe) – immobili posti al piano seminterrato.
- 9) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale, oppure per una inferiore percentuale proporzionata alla parte d'immobile arredata.
- 10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 11) Il canone degli appartamenti in classe energetica: A potrà subire una maggiorazione del 10%, B una maggiorazione del 7,50%, C una maggiorazione del 5% e D una maggiorazione del 1,50%. Le maggiorazioni percentuali correlate alla classe energetica non si applicano ai canoni degli alloggi di edilizia pubblica o comunque finanziata anche solo in parte da fondi pubblici o assegnati per qualunque programma a scopo sociale
- 12) Gli aumenti di cui ai paragrafi 9, 10 e 11 sono tra essi cumulabili.
- 13) Nel caso di locazione di porzione di immobili, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. In tal caso i parametri di riferimento sono quelli relativi all'intera superficie dell'immobile.
- 14) 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.

15) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il locatore abbia necessità di disporre dell'immobile entro diciotto mesi per i seguenti motivi:

- a) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
- b) destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula del contratto di locazione, debbano rilasciare l'immobile di servizio;
- c) destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento del titolo abilitativo al lavoro e/o professione;
- d) destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per rientro dall'estero o da altre località o ci si trasferisca, temporaneamente, per comprovati motivi di lavoro o di studio, o per motivi di salute o per necessità di assistenza a o da famigliari o badanti;
- e) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio e/o lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- f) eseguire lavori di ristrutturazione nell'unità immobiliare per i quali sia stata fatta richiesta di concessione e/o autorizzazione edilizia;
- g) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

Quando il conduttore abbia la necessità di un'abitazione per un periodo non superiore a diciotto mesi per i seguenti motivi:

- a) contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- b) previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- c) trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- d) necessità di cure e di assistenza a o da famigliari in luogo diverso dalla propria residenza;
- e) acquisto o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- f) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione;
- g) seconda casa con residenza e permanenza effettiva nella prima casa, insieme al proprio nucleo familiare, esclusivamente per motivi di svago, hobby e tempo libero;
- h) campagna elettorale.

13) 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 paragrafo 12 dal presente Titolo, 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.

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

15) 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 e 4 (richiesta e attestazione).

16) 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 70 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

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 dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Parma che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di Università.
- 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 e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.
- 3) Il territorio del Comune di Parma, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (le strade di confine sono da considerare all'interno della zona delimitata).
- 4) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione)
- 5) 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 (Fasce di oscillazione), con un aumento del 5% nei valori minimi e massimi.
- 6) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT relativo al mese di settembre.
- 7) La misura in metri quadrati utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
 - a) l'intera superficie calpestabile;
 - b) non oltre il 50 % della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo e/o del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - c) la superficie di cui alla lettera a) verrà rilevata dall'APE o, in mancanza, da una planimetria catastale che avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.
- 8) In applicazione dell'art.1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali il canone non potrà essere superiore del 30% del valore minimo della prima fascia; la presenza di qualsiasi altro elemento è in tal caso ininfluenza: assenza di servizi igienici interni all'unità immobiliare – assenza di impianto idrico – assenza di impianto di riscaldamento (unità immobiliari riscaldate solo con stufe) – immobili posti al piano seminterrato.
- 9) Per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20% a valere per l'intera durata contrattuale, oppure per una inferiore percentuale proporzionata alla parte d'immobile arredata.
- 10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 11) Il canone degli appartamenti in classe energetica: A potrà subire una maggiorazione del 10%, B una maggiorazione del 7,50%, C una maggiorazione del 5% e D una maggiorazione del 1,50%. Le maggiorazioni percentuali correlate alla classe energetica non si applicano ai canoni degli alloggi di edilizia pubblica o comunque finanziata anche solo in parte da fondi pubblici o assegnati per qualunque programma a scopo sociale.
- 12) Gli aumenti di cui ai paragrafi 5, 9, 10 e 11 sono tra essi cumulabili.
- 13) Nel caso di locazione di porzione di immobili, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi

condivisi. In tal caso i parametri di riferimento sono quelli relativi all'intera superficie dell'immobile.

14) 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 e 4 (richiesta e attestazione).

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 del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.

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

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 4 (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 cinque 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) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

3) 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.

4) 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 Parma

All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Parma

All. 3: Richiesta di attestazione di rispondenza

All. 4: Attestazione di rispondenza

All. 5: Modulo di richiesta procedure di negoziazione

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Parma, data 29.01.19