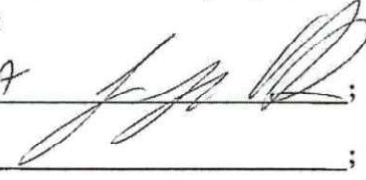
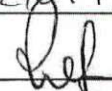

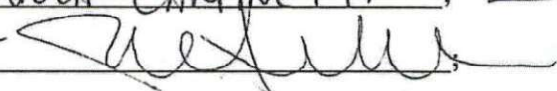
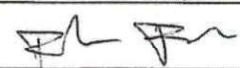
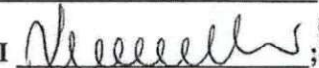



ACCORDO TERRITORIALE
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DELL'AQUILA
(IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431 E DEL
DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI
TRASPORTI DEL 16 GENNAIO 2017)

Accordo definito in sede locale (ed avente effetto per tutto il territorio del Comune dell'Aquila) tra le Organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori:

FEDERPROPRIETA' - ARPE GIUSEPPE ALIOTTA  ;
U.P.P.I. ROBERTO LEPIDI  ;
CONFABITARE Stefania Manetta STEFANIA MANETTA ;
CONFEDILIZIA GUSTAVO PICCININI  ;
SICET CORRARO ALBERTO - Alberto Corrado ;
ASSOCASA Angela Carpineta ANGELA CARPINETA ;
SUNIA MARTIRE LUCA SALVATORE  ;
MUTUA STUDENTESCA  ;
UDU Matteo Tosti ;
UNIONE INQUILINI Dario d'Almadoro ;
CONIA - CONFEDERAZIONE NAZIONALE INQUILINI ASSOCIATI  ; DELI
ASPI - ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI  ; SIMONE G.

Ai sensi dell'art.2, comma 3, della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431 nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge, nonché dei criteri fissati dal Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

CAPITOLO I - Contratti previsti ai sensi dell'Art. 2. comma 3, Legge 9 dicembre 1998 e dell'art. 1 del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Premesso

1. che il 12.07.2004 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999/del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
2. che il 16.01.2017 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;
3. che, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il comune di L'Aquila in sostituzione di quello sopra richiamato;
4. che, gli accordi territoriali, secondo il disposto dell'Art.1, del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (ed in conformità alle finalità indicate nell'articolo 2, comma 3, della

legge 9 Dicembre 1998, n.431) devono stabilire fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche - elementi qualitativi e dotazioni - dell'edificio e dell'unità immobiliare (Allegato 3), sarà concordato, tra le parti private contrattuali, il canone per i singoli contratti;

5. che, l'Art.1, comma 2, del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti prevedono che, a seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi di cui al comma 1, debbano individuare, acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali ecc.), tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali;

6. che, (ai sensi dell'art.1, comma 2, del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) all'interno delle aree omogenee individuate, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado, e che per ogni area ed eventuale zona, gli accordi territoriali, con riferimenti agli stessi criteri d'individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone (Tabella 1)

7. che, (ai sensi dell'art.1, commi 3 e 4, del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali private, assistite - a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno comunque conto dei seguenti elementi: tipologia dell'alloggio, stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile, pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina ecc.), presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.), dotazioni di servizi tecnici (ascensore, tipologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, ecc.), eventuale dotazione di mobilio;

8. che, (ai sensi dell'art.1, comma 5, del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'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 per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli accordi territoriali relativi. Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto. Gli accordi integrativi possono individuare valori massimi del canone, all'interno delle fasce, ai fini dell'applicazione dell'art. 2, comma 3 del decreto 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146;

9. che, (ai sensi dell'art.1, comma 6, del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) alla sottoscrizione degli accordi integrativi di cui al comma 5, possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro, associazioni Onlus che si occupano di immigrazione, in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, da stipulare con i diretti fruitori, sono regolati dall'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998;

10. che, (ai sensi dell'art.1, comma 7, del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) gli accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché' particolari forme di garanzia. Gli accordi territoriali possono stabilire gli elementi oggettivi che determinano una riduzione del canone massimo;

11. che, (ai sensi dell'art.1, comma 8, del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura di una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali;

Angelo Caputo
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

[Signature] [Signature] Matteo Polito

anche senza l'assistenza dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmatarie del presente accordo. I valori minimi delle singole fasce di oscillazione sono invece inderogabili da parte di terzi nel caso in cui l'Accordo territoriale sia utilizzato, in base a norme vigenti, in sede giudiziaria o amministrativa quale fonte di eterodeterminazione del canone di locazione in sostituzione della volontà delle parti.

Tutto ciò premesso e richiamato, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, maggiormente rappresentative a livello nazionale, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni dei confini all'interno dei quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dei fabbricati ivi esistenti, al fine della attuazione degli accordi territoriali di cui al Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, sostituendo integralmente l'Accordo Territoriale sottoscritto il 12.07.2004, procedono nel modo che segue:

1) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

1.1) Vista la delibera del Consiglio Comunale di L'Aquila del 26 giugno 1999 n.110 con la quale veniva disposta la ripartizione del territorio comunale in microzone, le parti convengono di recepire detta ripartizione come parte integrante degli accordi ed individuare, ai fini di cui alla presente convenzione, le seguenti 7 microzone:

- Microzona 1 : CENTRO;
- Microzona 2 : PERIFERIA URBANA;
- Microzona 3 : ASSERGI-CAMARDA-PAGANICA;
- Microzona 4 : SASSA-PRETURO-ARISCHIA;□
- Microzona 5 : COLLEBRINCIONI-CAMARDA-PESCOMAGGIORE;
- Microzona 6 : BAGNO-ROIO-SASSA;
- Microzona 7 : SANTI-CASALINE-MENZANO.

2) DETERMINAZIONE DEI VALORI E CALCOLO DEL CANONE

2.1) Nella definizione del canone effettivo di locazione, come da D.M. 16 gennaio 2017, collocato tra i valori minimi e massimi delle fasce di cui alla Tabella valori locazione - Allegato 1 ed espressi in euro al metro quadrato annuo, le parti contrattuali, a loro richiesta assistite dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi qualitativi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 3.

Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti moltiplicando la superficie convenzionale dell'unità immobiliare e delle relative maggiorazioni per i valori minimo e massimo della fascia di oscillazione di appartenenza dell'immobile risultanti dall'allegato 1 e pattuendo un canone compreso all'interno dell'intervallo così ottenuto fra il valore minimo ed il valore massimo della fascia di oscillazione, salvo quanto previsto all'allegato 3 ed al successivo punto 2.7 di questo paragrafo.

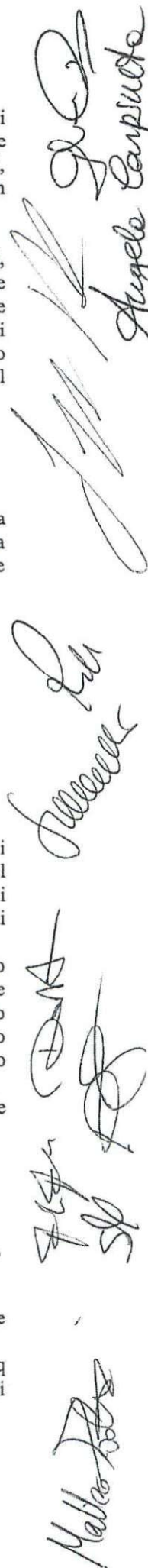
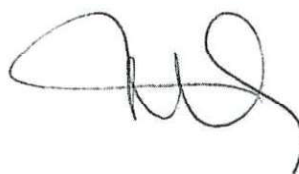
2.2) Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali tengono conto anche dei seguenti elementi:

- a) tipologia dell'alloggio;
- b) stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- c) pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- d) presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- e) dotazione di servizi tecnici (ascensore, tipologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, ecc.);
- f) eventuale dotazione di mobilio.

2.3) Gli alloggi si intendono compiutamente arredati se dotati di mobili o per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore.

Si intendono parzialmente arredati gli alloggi dotati almeno della cucina, nel caso di alloggi fino a 50 mq di superficie convenzionale, e almeno della cucina e dei mobili per l'arredo di una stanza, nel caso di alloggi di superficie convenzionale superiore a 50 mq.

Si stabilisce di adottare i criteri del presente punto anche nei contratti di tipo "transitorio" e "studenti".



Angela Campese
Luca
Francesca
SP
Matteo

2.4) altresì, convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura del 75% della variazione accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

2.5) Per la durata contrattuale del primo ciclo superiore a tre anni i valori minimi e massimi dell'allegata tabella potranno essere aumentati del: 6% se la durata è di 4 anni; 8% se la durata è di 5 anni e 10% se la durata è di sei o più anni.

2.6) Si conviene di adottare quanto precede anche nei contratti "transitorio".

2.7) Nel caso di locazione di porzione della medesima unità immobiliare e relativi accessori, anche a diversi conduttori con separati contratti, anche in tempi diversi, il canone di locazione del singolo contratto sarà così determinato:

a) in caso di locazione di porzioni indipendenti, prive dunque di zone condivise con altri conduttori e dotate di ingresso autonomo, il canone verrà calcolato in base alla superficie convenzionale locata, calcolata in base ai criteri sopra specificati;

b) in caso di locazione di parziali di immobili o in uso esclusivo a separati conduttori unitamente ad aree condivise tra gli stessi, il canone annuo relativo alle singole porzioni verrà imputato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, comprensiva della quota delle parti comuni e sarà determinato dividendo il canone annuo dell'intero immobile con relativi accessori (calcolato secondo le regole previste da questo accordo per le locazioni) per il totale della superficie convenzionale destinata alla locazione a tutti i conduttori, moltiplicando poi tale quoziente per la superficie convenzionale locata in uso esclusivo al singolo conduttore, comprensiva della quota corrispondente alle parti comuni. Allo stesso modo si procederà nel caso in cui la locazione non si estenda all'intera unità immobiliare, anche per il calcolo del *canone relativo alla locazione "transitoria parziale", "studenti", e "parziale studenti" e nell'ipotesi di riserva al locatore dell'uso di parti dell'unità immobiliare*. La somma del valore delle singole locazioni di porzione non sarà quindi mai superiore al valore locativo dell'intera unità immobiliare.

I valori di riferimento sono quelli ricompresi nella tabella allegata al n. 1.

3) DEFINIZIONE DEL METRO QUADRO UTILE

3.1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine, si osserva che l'art. 1, comma 4 del D.M. 16.01.2017 (pubblicato in G.U. del 15.03.2017) preveda che:

le pertinenze dell'unità immobiliare (posto auto, box, cantina ecc.);

la presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi ecc.);

la dotazione dei vari servizi tecnici (ascensore, tipologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, ecc.);

debbano essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione.

Considerato quanto sopra e considerato quanto previsto agli artt. 7 e 18 del D.M. 3-10-1975, n.9816 (pubblicato in G.U. n.330 del 16-12-1975), salve ulteriori successive definizioni ufficiali di riferimento, si conviene di computare i metri quadri utili di ogni unità immobiliare considerando unicamente la superficie di pavimento dell'unità immobiliare abitativa, misurata al netto di murature (perimetrali, interne, divisorie, ecc.), pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, ed escluse pertinenze e parti comuni.

La superficie dei vani con altezza inferiore a metri 1,70 sarà valutata nella determinazione della superficie utile nella misura del 70%. La superficie dei balconi e dei terrazzi sarà considerata nella determinazione della superficie utile nella misura del 25% per quelli fino a 30 metri quadrati; l'ulteriore superficie sarà calcolata nella misura del 10%. La superficie delle autorimesse regolarmente accatastate nella categoria C/6, sarà considerata nella determinazione della superficie utile nella misura del 100% esclusivamente nella microzona I e nella misura del 50% in tutte le altre. Sarà altresì considerata nella misura del 20%, la superficie di posti auto scoperti in godimento esclusivo.

La superficie equivalente per l'appartamento con superficie netta inferiore a 45 mq potrà essere incrementata del 30%, fino ad un massimo di 50 mq; il totale della superficie equivalente, così calcolata e relativa al solo appartamento non dovrà superare i 50 mq. L'immobile con superficie netta superiore ai 45 mq e fino ai 70 mq, potrà essere aumentata del 10%, fino ad un massimo di 70 mq; il totale della superficie equivalente, così calcolata e relativa al solo appartamento non dovrà superare i 70 mq. La

Angelo Carpieto

Marco...

5

superficie equivalente per l'immobile con superficie netta superiore a 120 mq, invece, potrà essere ridotta fino ad un massimo del 10%.

L'area verde esclusiva sarà considerata nella misura del 5% della determinazione della superficie utile fino ad un massimo di mq 300; l'ulteriore superficie sarà calcolata nella misura del 2%.

Sul conteggio della superficie dell'unità immobiliare oggetto di locazione e suoi accessori è ammessa una tolleranza, in eccesso o in difetto, del 5%, ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Dovrà altresì essere espressamente indicato il valore applicato per singolo metro quadro.

4) RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

4.1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinari ed oneri accessori, l'applicazione della tabella "oneri accessori" (allegato D) al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 del 16.01.2017, che si allega come parte integrante del presente accordo (allegato 2).

5) IL CONTRATTO TIPO

5.1) Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al Decreto Ministeriale del 16.01.2017 nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'autorità giudiziaria, che si sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale che deve, sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre sessanta giorni dalla data della sua costituzione, secondo le modalità stabilite nell'Allegato E al medesimo D.M., che si allega come parte integrante del presente accordo (allegato 8).

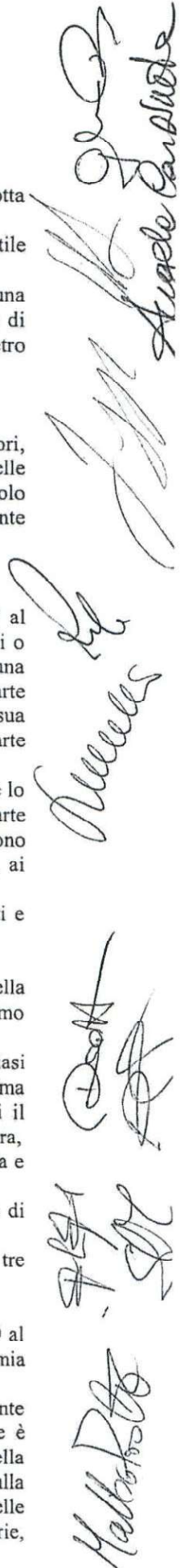
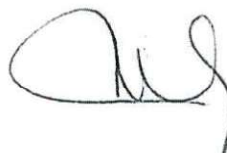
5.2) Il contratto tipo per le locazioni stipulate in applicazione dell'art.2 comma 3, della legge 431/98 è lo stesso contenuto come allegato A al medesimo Decreto del 16 Gennaio 2017, che si allega come parte integrante del presente accordo denominato allegato 4, da utilizzare esclusivamente per la stipula. Sono ammesse esclusivamente le modifiche ed integrazioni al modello indicato non contrarie alla legge, ai regolamenti e al presente Accordo.

Le parti convengono inoltre di definire il contratto tipo comunque sulla base dei seguenti elementi e condizioni egualmente previsti dal detto Decreto:

- a) rinnovo tacito in mancanza di comunicazione,
- b) previsione, nel caso che il locatore abbia riacquisitato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone,
- c) facoltà del Locatore di consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata. Almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Independentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore qualora ricorrano gravi motivi può recedere in qualsiasi momento con le modalità di cui sopra,
- d) possibilità, in sede di accordi locali, di prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat,
- e) modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile,
- f) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale, il quale non potrà superare le tre mensilità,
- g) previsione di una Commissione Conciliativa Stragiudiziale Paritetica.

5.3) In materia di oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.

5.4) Concordano di prevedere che, i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato A) che è approvato ai sensi dell'art. 4 bis della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni; nella parte descrittiva, debbano contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali o quota condominiale, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionali e comunitarie, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del D.lgs n. 196/03



CAPITOLO II - Contratti per gli usi transitori abitativi previsti ai sensi dell'art.5, comma 1 legge 9-12-1998, N.431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 16.01.2017

Premesso

che la Legge 9-12-98 n.431 (in particolare l'art.5), come attuata dal D.M. 16.01.17, pubblicato in G.U. del 15.03.17, prevede:

-che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'art.5, comma 1, della Legge 9-12-98, n.431, abbiano durata non superiore a diciotto mesi;

-che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini;

che, il contratto tipo definito a livello locale deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'art.2, comma 1, della Legge 89.12.98, n.431;

che, l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto;

che, i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria saranno definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee;

che, negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in euro ad anno per ogni metro quadro utile, o eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzione ordinaria e straordinaria, ripartizione degli oneri accessori e altro;

che, la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modello allegato al Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (come allegato B) sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

-a) durata non superiore ai diciotto mesi,

-b) specifica dichiarazione che individui un'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore compresa tra quelle previste dall'Accordo Territoriale, che andrà provata con documentazione da allegare al contratto (per i contratti di durata superiore a 30 giorni),

-c) riconduzione del contratto all'art.2, comma 1 della Legge 9-12-1998 n.431 in caso in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98,

-d) In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto,

-e) facoltà di recesso da parte del conduttore,

-f) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile,

-g) produttività di interessi legali annui sul deposito cauzionale, il quale non potrà superare le tre mensilità,

-h) per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998

-i) previsione di commissione conciliativa stragiudiziale;

che, il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali o quota condominiale, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alla normativa sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del d.lgs n. 196/03;

che, i canoni di locazione saranno definiti dalle parti private contrattuali all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati nel precedente capo I

7

Angelo Carpiato
Massimo
F. P.
M. P.
SS

del presente accordo territoriale e nel rispettivo allegato 1 (tabelle dei valori minimi e massimi per ogni area, con relative fasce);
che si deve richiamare integralmente quanto previsto al cap. I in merito alla individuazione delle aree omogenee e dei valori minimi e massimi e delle fasce.

Tutto ciò premesso,

1) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE

Le parti individuano, anche considerati usi, consuetudini locali ecc. le particolari esigenze (delle quali, si specifica, è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come da seguente elenco delle varie fattispecie:

Per i proprietari

Quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

Quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;

Quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori (il rilascio è condizionato dal possesso della concessione edilizia);

Quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso (il rilascio è condizionato dal possesso della concessione edilizia);

Per cambio di destinazione d'uso degli immobili;

Per ristrutturazione con concessione edilizia già rilasciata;

Quando sia in attesa di vendita con preliminare già stipulato;

Per trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

Per matrimonio proprio o dei figli;

Per separazione o divorzio;

Per rientro dall'estero;

Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto;

Per i conduttori:

Per trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;

Ricerca di lavoro in Comune diverso da quello di residenza;

Per contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;

Per assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso stipulato;

Per vicinanza momentanea a parenti bisognosi;

Per separazione o divorzio;

Per uso come seconda casa;

Per campagna elettorale;

Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore e che lo stesso contratto sia ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali il contratto di locazione dovrà essere convalidato da una delle Associazioni firmatarie di Proprietari o dell'Inquilinato mediante l'uso del modello allegato al n. 7.

Handwritten signatures and notes on the right margin, including the name "Luca Carpi" written vertically.

L'attestazione prevista per i contratti non assistiti dall'articolo 2, comma 8, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata da una Organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo, a richiesta di uno dei soggetti firmatari di un contratto di locazione agevolato. La richiesta di rilascio dell'attestazione di rispondenza avviene mediante compilazione, a cura della parte richiedente e sotto la sua esclusiva responsabilità, del modello allegato al n. 7 e sua successiva consegna all'Organizzazione destinataria della richiesta. La stessa richiesta di attestazione deve riportare in modo chiaro, dettagliato e veritiero tutti gli elementi e parametri necessari al calcolo del canone di locazione e considerati dalle parti nella determinazione del canone. E' obbligatorio l'utilizzo del modello allegato 7 e la sua compilazione, a cura della parte richiedente, ai fini del rilascio dell'attestazione di rispondenza, salvo che dal contratto di locazione non risultino già tutti gli elementi e i parametri necessari al calcolo del canone di locazione. Alla richiesta deve essere obbligatoriamente allegata copia del contratto di locazione oggetto della richiesta di attestazione di rispondenza. L'attestazione di rispondenza al presente Accordo territoriale del contenuto economico e contrattuale del contratto di locazione è rilasciata in calce alla richiesta di attestazione o su foglio separato allegato alla richiesta sulla base degli elementi e parametri dichiarati necessari al calcolo del canone. L'associazione destinataria della richiesta di attestazione di rispondenza ha facoltà di rifiutarne il rilascio a sua discrezione, anche verbalmente e senza obbligo di motivazione. Al fine del rilascio dell'attestazione sono considerate rispondenti al presente Accordo territoriale le clausole dei contratti di locazione con esso non espressamente contrastanti e quelle in deroga al presente accordo se più favorevoli al conduttore. La legge e i regolamenti determinano gli effetti del conseguimento dell'attestazione di rispondenza.

2) CIRCA IL CONTRATTO TIPO

Convengono di definire il contratto tipo allegato al presente accordo come allegato 5, da utilizzare esclusivamente per la stipula, sulla base del modello allegato al Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (allegato B), sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M. Sono ammesse esclusivamente le modifiche ed integrazioni al modello indicato non contrarie alla legge, ai regolamenti e al presente Accordo.

Nella parte descrittivi dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative di sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del d.lgs n. 196/03.

Si richiama comunque quanto altro è previsto al capitolo I, punto 5) in relazione agli oneri accessori.

3) CIRCA LE AREE

Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I.

4) CIRCA LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I, punto 2).

5) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE/ STRAORDINARIE

Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo 1 punto 4 (Allegato 2).

6) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

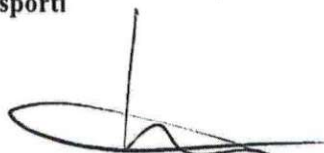
Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo 1, punto 3.

7) CIRCA LA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 5.

CAPITOLO III - Contratti per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari, previsti ai sensi dell'art.5, commi 2 e 3, legge 9-12-1998 n.431 e Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Accordo definito in sede locale (avente effetto per tutto il territorio del Comune di L'Aquila) tra le Organizzazioni della proprietà edilizia, le Organizzazioni dei conduttori, le aziende per il Diritto allo Studio e le Associazioni degli Studenti come previsto dall'art.5, commi 2 e 3, della Legge 9.12.98 n.431 e dall'art.3 del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti



9 

Handwritten notes and signatures on the right margin:
- Top: *Chiedo la Parola*
- Middle: *Accordo*
- Bottom: *Handwritten signatures*

Premesso che

1) Nei comuni sedi di Università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze dei conduttori iscritti a corsi di laurea o di formazione post laurea - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti, in un comune diverso da quello di residenza, da precisare nel contratto.

Gli stessi contratti di cui al comma precedente possono avere durata da sei mesi a tre anni e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, in forma congiunta o disgiunta, o dalle aziende per il diritto allo studio ed i canoni di locazione devono essere definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali; in conformità al disposto dell'art.3. comma 2 del D.M. 16.1.17,

gli accordi locali individuano le relative misure di aumento o di diminuzione degli intervalli d'oscillazione in relazione alla durata contrattuale, fermo restando che per ogni singolo contratto, le parti private contrattuali potranno inoltre tenere di particolari clausole, della presenza del mobilio, delle eventuali modalità di rilascio, ecc.;

negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in Euro mq/anno possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro (Allegato 2).

La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, allegato 6 al presente accordo, in conformità al modello allegato al Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (allegato C), da utilizzare esclusivamente per la stipula, sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

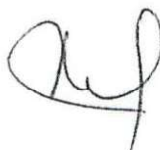
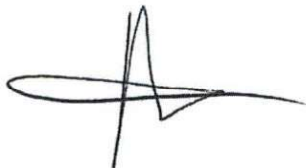
- a) durata minima di sei mesi e massima di trentasei;
- b) rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.
- c) facoltà di recesso da parte del conduttore;
- d) facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori;
- e) esclusione delle sublocazione;
- f) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- g) produttività di interessi legali sul deposito cauzionale che non superi le due mensilità;
- h) esplicito richiamo agli accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti e in ogni caso richiamo alle disposizioni degli art.9 e 10 della legge 27 luglio 1978 n.392;
- i) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale;

il contratto di cui al presente articolo nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sull'ubicazione dell'immobile, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del d.lgs n. 196/03;

i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti ai sensi del presente articolo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato C) che è approvato ai sensi dell'art. 4 bis della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni.

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali il contratto di locazione dovrà essere convalidato da una delle Associazioni firmatarie di Proprietari o dell'Inquilinato mediante l'uso del modello allegato al n. 7 o di quello allegato al n. 8.

L'attestazione prevista per i contratti non assistiti dall'articolo 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata da una Organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo, a richiesta di uno dei soggetti firmatari di un contratto di locazione agevolato. La richiesta di rilascio dell'attestazione di rispondenza avviene mediante compilazione, a cura della parte richiedente e sotto la sua esclusiva responsabilità, del modello allegato al n. 7 e sua successiva consegna all'Organizzazione destinataria della richiesta. La stessa richiesta di attestazione deve riportare in modo chiaro, dettagliato e veritiero tutti gli elementi e parametri necessari al calcolo del canone di locazione e considerati dalle parti nella determinazione del canone. E' obbligatorio l'utilizzo del modello allegato 7 e la sua compilazione, a cura della parte richiedente, ai fini del rilascio dell'attestazione di rispondenza, salvo che dal contratto di locazione non risultino già tutti gli elementi e i parametri necessari al calcolo del canone di locazione. Alla richiesta deve essere obbligatoriamente allegata copia del contratto di locazione oggetto della richiesta di attestazione di rispondenza. L'attestazione di rispondenza al presente Accordo territoriale del contenuto economico e contrattuale del contratto di locazione è rilasciata in calce alla richiesta di attestazione o su foglio separato allegato alla richiesta sulla base degli elementi e parametri dichiarati necessari al calcolo del canone. L'associazione destinataria della richiesta di attestazione di rispondenza



[Vertical handwritten notes and signatures on the right margin]

ha facoltà di rifiutarne il rilascio a sua discrezione, anche verbalmente e senza obbligo di motivazione. Al fine del rilascio dell'attestazione sono considerate rispondenti al presente Accordo territoriale le clausole dei contratti di locazione con esso non espressamente contrastanti e quelle in deroga al presente accordo se più favorevoli al conduttore. La legge e i regolamenti determinano gli effetti del conseguimento dell'attestazione di rispondenza.

2) CIRCA IL CONTRATTO TIPO

Convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato 6) al Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Sono ammesse esclusivamente le modifiche ed integrazioni al modello indicato non contrarie alla legge, ai regolamenti e al presente Accordo.

Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sull'ubicazione dell'immobile, le tabelle millesimali o quota condominiale, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del D.lgs n. 196/03.

Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente qualora i conduttori siano iscritti a corsi di laurea o di formazione post laurea - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti, in un comune diverso da quello di residenza.

Per scongiurare l'insorgere di controversie tra i contraenti, si suggerisce di precisare le modalità di subentro in caso di recesso del conduttore, disciplinato all'art. 9 del contratto tipo; potrebbe essere indicato il riconoscimento congiunto al locatore ed al/i conduttore/i firmatario/i, la facoltà di sostituire il conduttore recedente; in attesa di tale sostituzione il canone potrebbe essere ridotto del 50% della quota parte di competenza del conduttore recedente e corrisposto, in parti uguali, dall'altro/dagli altri firmatario/i. In caso di mancato assenso del locatore al subentro, il canone potrebbe essere ridotto dell'intera quota parte del recedente, qualora invece il consenso non sia prestato dagli altri conduttori, l'intera quota dello stesso recedente potrebbe restare a totale carico degli stessi e corrisposta dall'altro/dagli altri firmatario/i.

In relazione agli oneri accessori, si richiama comunque quanto altro è previsto al capitolo I punto 5).

3) CIRCA LE AREE

Le parti convengono di modificare e integrare le aree previste al cap. I punto 1 (qualora le condizioni di mercato dovessero subire cambiamenti) per soddisfare le particolari esigenze del presente contratto (tipo C).

4) CIRCA LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I, punto 2) (Tabella 1).

5) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 4).

6) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo 1, punto 3.

La superficie delle camere non potrà essere inferiore a: mq 8,0 per la singola, mq 12,0 per la camera doppia e mq 15,0 per la camera tripla.

7) CIRCA LA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

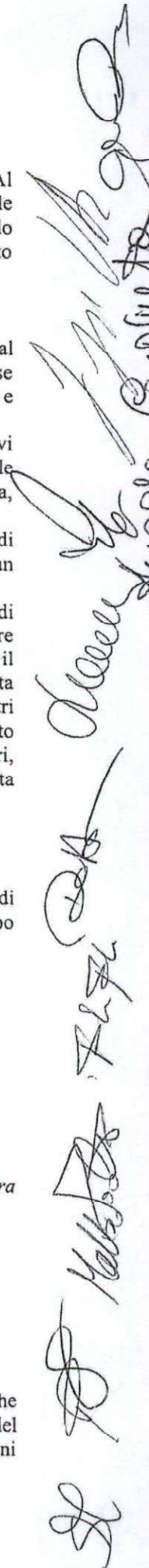
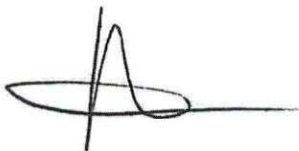
Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I, punto 5).

CAPITOLO IV – Comune o altri Enti locali.

Convenzione ai sensi dell'Art. 1 L 431/98, comma 3.

E' consentito al Comune o altri Enti Locali di affittare direttamente dai Proprietari degli alloggi, anche per breve durata ed a canone di mercato, fungendo il Comune stesso da garante per il pagamento del canone e per la data di rilascio. Il Comune concederà in subaffitto l'alloggio prescelto ai cittadini appartenenti a categorie protette.

Agevolazione IMU E TASI



- applicazione aliquota agevolata per l'unità immobiliare locata con contratto stipulato ai sensi della L. 431/98;
 - riduzione dell'imposta al 75% in caso di immobili locati a canone concordato (ex art. 5 - punto 11 del D.M. 16.01.17 - pubblicato G.U. in data 15.03.17 - Serie Generale 62).
- Per le agevolazioni sarà necessario la presentazione di formale richiesta all'Ente territoriale.

NORME TRANSITORIE, RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

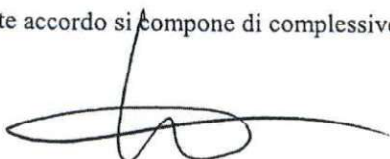
- 1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, entra in vigore in data 01 ottobre 2019 e ha durata di tre anni decorrenti dall'inizio della sua vigenza, salvo quanto previsto dal successivo art. 7 di questo titolo.
I canoni di cui all'allegato-tabella 1 formeranno oggetto di revisione entro e non oltre il periodo di tre anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente accordo.
Successivamente di comune intesa detti canoni potranno essere revisionati ogni tre anni.
Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del medesimo, accordi territoriali diversi dal presente.
Le organizzazioni sindacali firmatari del presente accordo rilevano l'opportunità (e pertanto si rendono fin d'ora disponibili) ad una assistenza sindacale congiunta, al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione delle condizioni e dei contenuti economici.
Si conviene di istituire un Osservatorio Locale della Condizione Abitativa, il cui comitato di indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle Organizzazioni sindacali degli inquilini e della proprietà.
- 2) Ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore del presente accordo continua ad applicarsi l'accordo vigente al momento della stipula del contratto di locazione in corso per tutta la sua restante durata e sue proroghe e rinnovazioni, salve diverse disposizioni provenienti da fonti sovraordinate al presente Accordo.
- 3) Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie del presente Accordo o maggiormente rappresentativa a livello locale della proprietà edilizia o dei conduttori può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione delle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale per l'avvio della procedura di rinnovo.
- 4) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione, con le modalità di cui sopra.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Il presente Accordo sostituisce e annulla il precedente e resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

ALLEGATI

Si allegano come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1) Valori di locazione - Tabella microzone ed intervalli di prezzi (allegato 1);
- 2) Tabella oneri accessori e ripartizione locatore e conduttore (allegato 2);
- 3) Elementi qualitativi in dotazione agli immobili per i contratto tipo (allegato 3);
- 4) Contratto locazione abitativa - A (allegato 4);
- 5) Contratto locazione transitoria - B (allegato 5);
- 6) Contratto studenti universitari - C (allegato 6);
- 7) Attestazione di rispondenza (allegato 7);
- 8) Negoziazione e conciliazione stragiudiziali - modalità funzionamento della commissione (allegato 8).

Il presente accordo si compone di complessive n. 13 pagine.




Accordo Comune
 17/18
 Lulu
 Accordo
 Habitato Firenze
 SP