

Accordo Territoriale per il Comune di REGGIO EMILIA

in attuazione della legge n. 431 del 09.12.1998
e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti,
di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 16.01.2017

Reggio Emilia, 4 febbraio 2020

Fra le seguenti organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e degli inquilini:

- **Associazione della Proprietà Edilizia - A.P.E., aderente alla Confedilizia** –
Sede di Reggio Emilia, in persona del Presidente Annamaria Terenziani
- **Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari - A.S.P.P.I.**
Sede di Reggio Emilia, in persona del Presidente Maria Carmen Consolini
- **Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari - S.U.N.I.A**
Sede di Reggio Emilia, in persona del Segretario Carlo Veneroni
- **Sindacato Italiano Casa e Territorio - S.I.C.E.T**
Sede di Reggio Emilia, in persona di Chiara Lupi
- **Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio - U.N.I.A.T.**
Sede di Reggio Emilia, in persona del segretario Ferdinando Guidetti

ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 del 9/12/1998 ed in attuazione del Decreto Ministeriale del 16/01/2017,

SI DEFINISCE E STIPULA

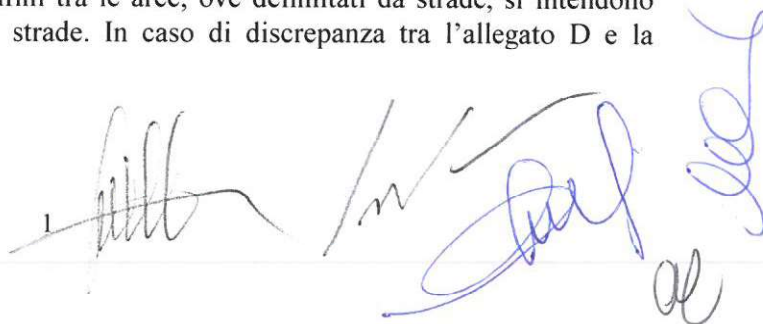
quanto segue:

- 1) Il presente accordo, che ha validità per tutto il territorio del Comune di Reggio Emilia, sostituisce in toto il precedente accordo territoriale stipulato in data 6.11.2003.
- 2) I contratti di locazione di cui al presente accordo territoriale devono essere stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto qui allegati, conformi a quelli allegati al D.M. del 16.01.2017. Più precisamente:
 - per i contratti di cui al comma 3 art. 2 L. 431/98, dovrà essere seguito lo schema di contratto che viene qui allegato sotto la lettera "A";
 - per i contratti di cui al comma 1 art. 5 L. 431/98 (di natura transitoria) dovrà essere seguito lo schema di contratto che viene qui allegato sotto la lettera "B";
 - per i contratti di cui al comma 2 art. 5 L. 431/98 (studenti universitari) dovrà essere seguito lo schema di contratto che viene qui allegato sotto la lettera "C";

Nella redazione dei contratti dovrà essere mantenuto lo stesso ordine e la stessa numerazione delle clausole contrattuali presenti nei tipi contrattuali allegati, con la possibilità di inserire clausole aggiuntive solo alla fine del contratto aumentando la numerazione degli articoli, e sempre che tali clausole non siano in contrasto con la legge vigente in materia e con quanto stabilito dal presente accordo.

Nella redazione dei contratti le parti potranno avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.

- 3) Il territorio del Comune di Reggio Emilia viene suddiviso, sulla base dei criteri indicati dall'art.1 punto 2 del D.M. 16.01.2017, in cinque aree, aventi caratteristiche omogenee (zone) indicate nell'allegato "D" (cartografia e descrizione), da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente accordo. I confini tra le aree, ove delimitati da strade, si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle strade. In caso di discrepanza tra l'allegato D e la cartografia prevale la cartografia.



- 4) Le fasce d'oscillazione dei canoni di locazione, per insiemi di aree omogenee (zone) così come individuate nel succitato allegato "D", sono indicate nell'allegato "E", da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente accordo.

La superficie utile dell'unità immobiliare è quella definita in base ai criteri generali di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23-03-1998, cioè quella risultante dalla visura catastale, mentre la superficie dell'autorimessa e/o del posto auto (coperto o scoperto), della cantina e/o del deposito e/o della soffitta (questi ultimi tre solo se censiti separatamente), va sommata alla superficie catastale dell'abitazione secondo le seguenti percentuali. In caso di autorimesse collettive con unico C/6 si calcolano esclusivamente i mq. assegnati.

- Autorimessa privata (C/6)	75%
- Posto auto coperto in uso esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	50%
- Posto auto scoperto in uso esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	25%
- Cantina/Deposito/Soffitta censiti separatamente dall'appartamento (C/2)	25%

Per superficie catastale, là ove vi sia distinzione, va presa la voce "escluse aree scoperte".

- 5) Nella definizione del canone di locazione effettivo i contraenti dovranno pattuire un importo che sia compreso tra il valore minimo e il valore massimo risultanti dalle fasce di oscillazione di cui al precedente punto 4 e relativi allegati, tenendo conto dei parametri oggettivi e dei criteri valutativi di seguito elencati.

Parametri oggettivi :

- Tipologia catastale A/7 (desunta da visura catastale)
- Impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato se provvisto di contabilizzatori
- Impianto fisso di condizionamento d'aria
- Presenza di ascensore, fatta eccezione per il piano terra
- Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico)
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata
- Cantina
- Soffitta sia esclusiva che condominiale
- Doppi servizi (ogni servizio deve avere il wc)
- Al di fuori del centro storico area scoperta condominiale se recintata, nel centro storico cortile, anche condominiale di almeno dieci metri quadrati
- Area scoperta privata o condominiale in uso esclusivo
- Terrazzo o balcone o veranda di uso esclusivo
- Porta Blindata o cancello di sicurezza
- Allarme interno alloggio
- Immobile con certificazione energetica con consumo in classe uguale o superiore alla "D" oppure classificazione equivalente

Criteri valutativi:

- Tipologia dell'alloggio
- Stato manutentivo dell'alloggio
- Stato manutentivo dell'intero stabile
- Livello delle finiture dell'alloggio
- Livello delle finiture dello stabile
- Presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.)
- Dotazione di servizi tecnici
- Superficie alloggio e pertinenze

- 6) Le abitazioni che risultano possedere fino a QUATTRO (fino a TRE per il Centro Storico) parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.
 Le abitazioni con almeno CINQUE (almeno QUATTRO per il Centro Storico) parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.
 Le abitazioni con almeno SEI (almeno CINQUE per il Centro Storico) parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.
 La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è pertanto la seguente:

SUB-FASCE	Parametri Centro Storico	Parametri Altre Zone
Minima	fino a 3	fino a 4
Media	almeno 4	almeno 5
Massima	almeno 5	almeno 6

- 7) Per tutti i tipi di contratto previsti da questo accordo i contraenti, utilizzando i **parametri oggettivi**, individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'immobile da locare e successivamente, tenendo conto dei **criteri valutativi**, calcolano il canone effettivo applicabile, compreso tra il livello minimo e il livello massimo risultante.

I contraenti non potranno pattuire canoni superiori al livello massimo applicabile, fatta eccezione per gli immobili arredati e per quelli con durata superiore ai tre anni, come previsto dai commi successivi.

Si potranno invece concordare canoni di locazione inferiori al minimo applicabile, purché l'importo concordato non sia inferiore al canone minimo applicabile per l'intera tabella, cioè € 120,00 al mese.

Gli immobili completamente arredati, cioè dotati di arredi in ogni loro vano abitabile, potranno avere un incremento del canone di locazione finale fino alla misura massima del 20%.

Qualora invece siano parzialmente arredati, cioè solo alcuni vani contengano arredi, la maggiorazione applicabile sarà fino al massimo del 15%, fermo restando l'obbligo della presenza di arredi nella cucina e in una camera da letto.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a) della legge n. 431/98 (A/1, A/8, A/9 e immobili vincolati L.1089/39 e success. modif.) le fasce di oscillazione di cui al punto 4 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15 %, da valere per l'intera durata contrattuale.

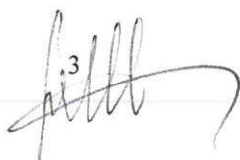
In caso di locazione parziale dell'alloggio, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, tenendo conto anche delle parti e dei servizi condivisi.

Per attribuire il canone concordato a ciascuna porzione che si intende locare separatamente, si procederà come segue: si calcola il canone che si intende attribuire all'intero appartamento secondo i criteri convenuti nell'accordo, successivamente si misura la superficie calpestabile dei vani dell'immobile oggetto della locazione separata e di quelli esclusi dalla locazione separata, con esclusione degli spazi comuni.

Indi si calcola il canone delle porzioni locate proporzionalmente alle loro dimensioni.

- 8) Per i contratti per i quali il locatore non opti per la «cedolare secca», le parti potranno contrattualmente prevedere l'aggiornamento annuale del canone di locazione in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente

- 9) A garanzia dell'esatto adempimento, da parte del conduttore, di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, le parti potranno convenire, in sostituzione del deposito cauzionale, il rilascio da parte del conduttore di fidejussione bancaria o assicurativa di importo comunque non superiore a TRE mensilità di canone. E' altresì consentita la partecipazione di persona fisica o giuridica quale garante delle obbligazioni contrattuali di una delle parti.









10) In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore si applicherà quanto previsto nell'allegato "D" al D.M. del 16.01.2017.

Per quanto ivi non previsto, le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che ai contratti stipulati con la loro assistenza si applichi la tabella di divisione delle spese allegata al precedente Accordo Territoriale datato 6.10.1999 e depositato al Comune di Reggio Emilia l'11.10.1999, che dovrà essere espressamente richiamata nel contratto.

11) Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo e nella redazione del contratto di locazione, possono farsi assistere, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

12) I contratti redatti senza l'assistenza di una delle associazioni firmatarie del presente accordo dovranno, ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni fiscali, essere asseverati da almeno una delle associazioni firmatarie del presente accordo, operanti nel territorio provinciale.

L'asseverazione o attestazione di conformità del contratto alla legge e al presente accordo, da redigersi sulla base del modello allegato (all. F), sarà effettuata sulla base degli elementi oggettivi dichiarati sotto la propria responsabilità dalla parte/parti che richiede/dono l'asseverazione e verrà rilasciata da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo, che attesterà la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. L'attestazione verrà rilasciata sulla base di tutti gli elementi dichiarati dai richiedenti e necessari per effettuare i conteggi e con esonero di responsabilità per l'asseverante sulla effettiva rispondenza al vero degli elementi stessi.

13) I contratti di locazione ad uso abitativo, di cui all'art. 2 c. 3 della legge 431/98 e art. 1 del D.M. 16.01.2017 hanno durata non inferiore ad anni 3 (TRE).

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni TRE, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato "E" relative alle zone ove è ubicato l'immobile subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento pari:

- al 3 % per i contratti con durata di quattro anni,
- al 5 % per i contratti con durata di cinque anni,
- all' 8 % per i contratti con durata di sei o più anni,

aumento da applicarsi per l'intera durata del contratto.

Dopo la prima scadenza contrattuale, terminata la proroga biennale di legge, i contratti si rinnovano automaticamente come per legge.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati ex art. 2 comma 3 L. 431/98 e art. 1 del D.M. 16.01.2017 con la loro assistenza, sia prevista e concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento senza necessità di indicare i motivi, con un preavviso, da inviarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata, di almeno mesi 6 (SEI).

14) I contratti ad uso abitativo di natura transitoria di cui all'art. 5 c. 1 legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16.01.2017 hanno durata non superiore a mesi 18.

Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei locatori e/o dei conduttori qui di seguito elencate:

Esigenze di natura transitoria dei conduttori:

- a. lavoro a tempo determinato (fuori dal comune di residenza);
- b. trasferimento temporaneo della sede di lavoro (fuori dal comune di residenza);
- c. previsione di trasferimento altrove per ragioni di lavoro;
- d. motivi di cura per la salute della persona (fuori dal comune di residenza);
- e. necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;

- f. acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- g. ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- h. necessità di frequentare (fuori dal comune di residenza) corsi di studio professionali, d'aggiornamento o perfezionamento, purché diversi dalla fattispecie di cui al comma 2 dell'art.5 legge 431/98 e art. 3 D.M. 16.01.2017;
- i. esigenze di natura abitativa diverse dalla necessità primaria, con esclusione delle vacanze (di cui art. 1 comma 1 lettera C legge 431/98), e diverse dalle fattispecie sopra indicate;
- j. separazione o divorzio
- k. qualsiasi altra esigenza particolare del conduttore, diversa da quelle precedenti e collegata ad un evento specifico e dimostrabile, da indicarsi precisamente nel contratto.

Esigenze di natura transitoria dei locatori:

- l. esigenza del locatore di destinare l'immobile, entro diciotto mesi, a propria abitazione o a quella di un congiunto o di un parente fino al 2° grado;
- m. trasferimento temporaneo della sede di lavoro del locatore (fuori dal comune di residenza);
- n. matrimonio dei figli;
- o. rientro dall'estero;
- p. destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- q. destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- r. interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero e restauro conservativo dell'abitazione che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio oltre 18 mesi e per i quali sia stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività);
- s. separazione o divorzio;
- t. qualsiasi altra esigenza particolare del locatore, diversa da quelle precedenti, collegata ad un evento specifico e dimostrabile, da indicarsi precisamente nel contratto.

Tali contratti dovranno contenere l'esatta indicazione dell'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore tra quelle sopra indicate, riconducibili all'alloggio da locare per quanto riguarda il locatore, da provarsi, per i soli contratti di durata superiore ai 30 giorni, con specifica documentazione.

Nei casi in cui la transitorietà del contratto sia motivata da fattispecie non previste dal presente accordo o pur se previste difficilmente documentabili, l'esigenza di transitorietà potrà essere verificata e approvata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato, limitatamente alle associazioni firmatarie del presente accordo.

Nella definizione del canone effettivo nei contratti di locazione di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni per i quali i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori sono rimessi alla libera contrattazione delle parti, i contraenti dovranno pattuire un importo che sia compreso tra il valore minimo e il valore massimo risultanti dalle fasce di oscillazione previste per la zona di appartenenza di cui al precedente punto 4 e relativi allegati, tenendo conto dei parametri oggettivi e dei criteri di cui al precedente punto 5.

Anche a questo tipo di contratto si applica quanto previsto al punto 7 del presente accordo.

- 15) I contratti di locazione per studenti universitari di cui all'art. 5 comma 2 della L. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017 hanno durata non inferiore a mesi 6 (SEI) e non superiore a mesi 36 (TRENTASEI).

I contratti sono rinnovabili solo alla prima scadenza e per ugual periodo, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese prima. Tali contratti non potranno prevedere un termine di disdetta superiore ai tre mesi. Le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati con la loro assistenza, sia prevista e concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento senza necessità di indicare i motivi, con un preavviso di almeno mesi 3 (tre) da inviarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata.

Tali contratti possono essere stipulati qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento o di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza.

I contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.

Le parti contraenti potranno determinare il canone relativo al contratto di locazione per studenti universitari purché sia compreso entro i valori minimo e massimo delle relative sub-fasce previste per la zona di appartenenza, come definiti nei punti precedenti.

Anche a questo tipo di contratto si applica quanto previsto al punto 7 del presente accordo .

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

- 17) La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti dalle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E al citato Decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

- 18) Il presente accordo territoriale verrà depositato presso il Comune di Reggio Emilia, nonché inviato alla Regione Emilia Romagna, e avrà validità di 3 (Tre) anni a far tempo dal 1° marzo 2020; tuttavia il presente accordo resterà in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo accordo e dopo il 28.02.2023, qualora non sia stato sottoscritto un nuovo accordo, i valori di cui all'allegato E saranno aggiornati nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati rilevata dall'Istat verificatasi nel triennio precedente, e così, eventualmente, ogni triennio.

L'accordo potrà comunque essere oggetto di rinegoziazione in qualsiasi momento qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 della legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- tutte le Organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo (S.U.N.I.A. - S.I.C.E.T. - U.N.I.A.T. - A.P.E. - A.S.P.P.I.) ritengano necessaria o opportuna una sua revisione.

19) Eventuali adesioni al presente accordo saranno da considerarsi valide solo se provenienti da organizzazioni rappresentative sul territorio, così come richiesto dalla legge, e quando la sussistenza di tale requisito sia accertata col voto favorevole e unanime delle associazioni firmatarie dell'accordo stesso.

20) Sono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

All. A) fac-simile contratto di cui al comma 3 art.2 L.431/98;

All. B) fac-simile contratto di cui al comma 1 art.5 L.431/98 (di natura transitoria);

All. C) fac-simile contratto di cui al comma 2 art.5 L.431/98 (studenti universitari);

All. D) cartografia e descrizione delle zone omogenee del territorio comunale di Reggio Emilia

All. E) scheda delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione;

All. F) fac - simile di asseverazione - attestato di rispondenza del contratto alla legge e al presente accordo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per le Organizzazioni di Proprietà Edilizia:

CONFEDELIZIA
Associazione della Proprietà Edilizia
della Provincia di REGGIO EMILIA
Via Tavolata, 6 - 42121 Reggio Emilia
A.P.E. (Associazione Proprietari Edilizi)
Tel. 0522 43391
E-mail: ape_re@hotmail.it

A.S.P.P.I. (Maria Carmen Consolini)

**Associazione Sindacale Piccoli
Proprietari Immobiliari A.S.P.P.I.**

Per le Organizzazioni degli Inquilini:

S.I.C.E.T. (Chiara Lupi)

S.U.N.I.A. (Carlo Veneroni)

U.N.I.A.T. (Ferdinando Guidetti)