

# Accordo territoriale per le locazioni

## Comune di NOVENTA PADOVANA

ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 431/98 così come previsto dall'art. 9 comma 2/bis del D.L. 47/2014 convertito con modifiche dalla L. 80/2014

Ai sensi di quanto disposto dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo", in attuazione dell'Accordo Nazionale sottoscritto dalle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori in data 8 febbraio 1999 e recepito nel Decreto del Ministro dei LL. PP. di concerto con il Ministro delle Finanze del 05.03.1999 pubblicato nella G.U. n. 67 del 22.03.1999, in attuazione di quanto previsto dall'art. 9 comma 2/bis del D.L. 47/2014 convertito con modifiche dalla L. 80/2014 le Organizzazioni Sindacali degli inquilini SICET, SUNIA, UNIAT e le Organizzazioni Sindacali della proprietà ASPPI, CONFEDILIZIA, UPPI concordano di sottoscrivere il seguente Accordo Territoriale :

- 1) **Territorio:** il presente accordo vale per il territorio del Comune di Noventa Padovana (PD).
- 2) **Zone:** si concorda di considerare il territorio comunale come unica zona omogenea.
- 3) **Fasce e sub-fasce:** per l'intero territorio comunale le Organizzazioni Sindacali indicano i seguenti valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni.

**Valori della fascia di oscillazione min/max del canone considerato in Euro/m<sup>2</sup>/mese:**

	MIN	MAX
Zona unica	3,30	7,15

La sub-fascia di oscillazione del canone di locazione indicato in €/m<sup>2</sup>/mese per la singola unità abitativa, si ottiene individuando il relativo valore di riferimento come segue:

- a) calcolare il punteggio dell'unità abitativa utilizzando l'allegato B - "Tabella elementi caratterizzanti dell'alloggio".
- b) calcolare la differenza tra il massimo ed il minimo di fascia di oscillazione della zona in cui si trova l'immobile.
- c) moltiplicare tra loro i valori individuati con a) e b) .
- d) dividere il valore c) per il numero 33,70 .
- e) sommare il valore d) al valore minimo di zona .
- f) **MINIMO DI SUB-FASCIA** : il valore minimo della fascia di riferimento
- g) **MASSIMO DI SUB-FASCIA** : il valore e) aumentato del 13%

Il risultato g) costituisce il limite superiore in €/m<sup>2</sup>/mese della sub-fascia di oscillazione che ha come limite inferiore il minimo di zona, all'interno della quale il canone di locazione può liberamente variare, salvo sempre il limite massimo di zona sopra riportato.

- 4) **Superficie locativa:** il valore unitario concordato dalle parti sulla base degli elementi contenuti nei precedenti articoli, dovrà essere applicato alla superficie locativa dell'alloggio da intendersi come superficie interna dell'alloggio al netto sia dei muri perimetrali che interni, maggiorata della superficie netta dell'eventuale garage, mansarda e taverna considerata al 60%, l'eventuale secondo garage sarà considerato al 100%. Fino a mq. 46,1, la

superficie dell'alloggio, al netto del garage, può essere aumentata del 30% e da mq. 46,2 a mq. 60 la superficie netta dell'alloggio può essere computata a mq. 60.

5) **Contratto tipo di locazione:** i contratti tipo di locazione di cui all'allegato C) e D) non possono essere modificati in quanto sono parte integrante del presente Accordo territoriale stipulato tra le Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

6) **Durata contrattuale e recesso del conduttore:**

a) contratto tipo di locazione ad uso abitativo: avrà una durata minima di tre anni e si rinnoverà di due anni così come previsto dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98.

b) contratto tipo di locazione di natura transitoria: avrà una durata compresa tra un mese e 18 mesi;

è facoltà dei contraenti prevedere nei contratti di locazione sopradescritti il diritto di recesso del conduttore in ogni momento, da comunicare con le modalità pattuite.

7) **Contratto di locazione ad uso abitativo:** i contratti di locazione ad uso abitativo dovranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Sindacali, se richiesta, sulla base del contratto tipo allegato sub C). I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente accordo e con la durata contrattuale prevista al punto 6) lettera a). Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata superiore ai tre anni, la fascia di oscillazione dei canoni relativa alla zona ove è ubicato l'alloggio potrà essere aumentata nei valori minimi e massimi del:

a) 5% in caso di durata del contratto pari a quattro anni;

b) 10% in caso di durata del contratto pari a cinque anni;

c) 15% in caso di durata del contratto pari a sei anni.

8) **Contratto di locazione di natura transitoria:** i contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria dovranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive OO.SS., se richiesta, sulla base del contratto tipo allegato sub D). Le parti hanno facoltà di utilizzare o meno quanto previsto ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente accordo per la determinazione del canone, che in tal caso potrà essere aumentato sino ad un massimo del 20% così come previsto dal D.M. 30.12.2002 pubblicato sul supplemento ordinario n°59 alla G.U. 85 del 11.04.2003 ed avranno durata contrattuale come previsto al punto 6) lettera b). I contratti ad uso transitorio possono essere stipulati qualora in capo anche ad una sola delle parti contraenti sussista una delle seguenti fattispecie:

a) **per il locatore, quando:**

(1) vi è successivamente l'intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale, professionale o di studio proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

(2) vi è successivamente l'intenzione di destinare da parte di persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire dette finalità;

(3) vi è temporaneamente il trasferimento della propria dimora in altro comune per motivi di lavoro, studio o salute.

(4) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore o di un suo familiare collegata ad un evento certo a data prefissata ed indicato nel contratto.

**b) per il conduttore, quando:**

(1) vi è il trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

(2) vi è un contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;

(3) vi sono motivi di studio non rientranti nell'ipotesi di cui all'art. 5 , comma 2 e 3 della L. 431/98;

(4) vi è un'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o un acquisto in cooperativa da privati di un alloggio che sia disponibile entro 18 mesi; tale condizione deve essere comprovata da preliminare registrato o da dichiarazione dell'ente proprietario;

(5) vi è la necessità di seguire un familiare in seguito a ricovero ospedaliero o pensionato.

(6) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore o di un suo familiare collegata ad un evento certo a data prefissata ed indicato nel contratto.

9) **Ripartizione delle spese condominiali:** per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento all'allegato E) al presente Accordo. Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

10) **Arredamento dell'alloggio:** nel caso l'appartamento dato in locazione sia ammobiliato, il canone di locazione può essere aumentato fino ad un massimo del 40 per cento, secondo i parametri riportati nell'allegato F).

11) **Assistenza delle Organizzazioni Sindacali:** in caso di disaccordo, le parti possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni Sindacali.

12) **Le Organizzazioni Sindacali,** firmatarie del presente Accordo, procederanno, d'intesa con il Comune:

a) alla disciplina del "Visto di conformità contrattuale" dei contratti di locazione, che dovrà essere attribuito dalle Organizzazioni Sindacali dei conduttori e dei locatori. L'apposizione del visto, consistente nella certificazione, da parte delle Organizzazioni Sindacali di categoria, della conformità del contratto di locazione al presente Accordo, comporterà l'impegno per il Comune di incentivare con agevolazioni o riduzione delle imposte locali i valori di cui al punto 3);

b) alla costituzione, anche tramite la creazione di appositi gruppi di studio, di una banca dati relativa agli alloggi del territorio comunale suscettibili di locazione ad uso abitativo;

c) alla costituzione della "Commissione Provinciale di conciliazione" tra le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo.

13) **Durata dell'Accordo:** le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito dello stesso presso l'Ufficio protocollo del Comune. Alla scadenza del terzo anno l'accordo proseguirà i suoi effetti con proroga automatica annuale della sua validità. L'Accordo potrà essere oggetto di riesame, modifica e integrazione su iniziativa di almeno una delle Organizzazioni Sindacali firmatarie.

**14) L'Accordo territoriale comprende i seguenti allegati:**

- **Allegato A: Planimetria del territorio**, non presente in quanto l'intero territorio comunale costituisce un'unica zona omogenea.
- **Allegato B: Tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio**, sulla base dei quali sarà individuata la sub-fascia di oscillazione min/max del canone considerato in €/m<sup>2</sup>/mese, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato C: Contratto tipo di locazione ad uso abitativo** ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato D: Contratto tipo di locazione di natura transitoria** ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato E: Tabella ripartizione delle spese condominiali di Padova e provincia** determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato F: Incrementi percentuali arredamento**, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, da applicare sul massimo e minimo della sub-fascia individuata attraverso la tabella degli elementi caratterizzanti degli alloggi.

Padova, 14 Ottobre 2015

**Le OO.SS. della Proprietà**

**Le OO.SS. dei Conduttori**

**CONFEDILIZIA: Arianna Cattin**

**SUNIA: Michele Brombin**

**UPPI: Silvio Barbiero**

**SICET: Antonella Andolfato**

**ASPPI: Annibale Mantovani**

**UNIAT: Sergio Taurino**