

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI MODENA

(Firmato il 15.01.2016 e depositato il 29.01.2016)

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
IN DATA 30.12.2002

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione Decreto Ministeriale 30.12.2002, le seguenti Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale:

Organizzazioni degli inquilini

SUNIA, in persona del segretario territoriale - ANTONietta MENCARELLI
SICET, in persona del segretario territoriale - EUGENIA CELLA
UNIAT, in persona del segretario territoriale - LUIGI TOLLARI

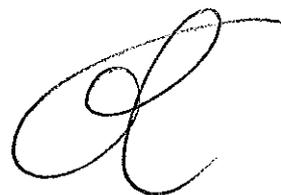
Organizzazioni dei proprietari

ASPPI, in persona del presidente provinciale - FRANCESCO LAMANDINI
_____, in persona del presidente provinciale - _____
_____, in persona del presidente provinciale - _____

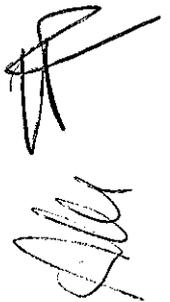
Premesso

- 1) Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza semestrale.
- 2) Che è istituita presso le associazioni sottoscrittrici il presente accordo la lista dei delegati delle medesime, quali membri per la commissione di conciliazione prevista dal d. m. 30/12/2002. Le medesime si impegnano a redigere il regolamento applicativo della sopra chiamata commissione
- 3) Che i firmatari del presente accordo, convengono:
 - a) sulla necessità del mantenimento dei benefici fiscali, per la durata intera del contratto, relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo,
 - b) sull'importanza della continuità della operatività dello strumento del fondo sociale,
 - c) sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP,e si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi;

convengono e stipulano quanto segue:



21



CAPO I NORME GENERALI

1. METODO DI CALCOLO DEL CANONE

I canoni a valere per i contratti uso abitativo, uso transitorio e uso transitorio universitario allegati al presente accordo, sono definiti come segue.

Il valore del canone è determinato fra il valore minimo e massimo della subfascia d'oscillazione, in funzione dell'ubicazione dell'alloggio, della sua superficie, dei parametri oggettivi e soggettivi.

2. AREE OMOGENEE

DESCRIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE, individuate nel presente accordo per il Comune di Modena, fra le organizzazioni sindacali, in applicazione della legge 431/98 e del DM n. 67 del 05-03-99.

In considerazione dell'omogeneità del territorio urbano e comunale, s'individuano zone omogenee all'interno della città e nel territorio comunale come da pianta allegata al presente accordo come allegato "A" così definite:

Centro.

Semicentro.

Periferia.

Suburbana e rurale.

All'interno dell'area Centro s'individuano alcune aree di maggiore pregio per ubicazione geografica, per tipologia architettonica e edilizia e per dotazione di servizi economici, culturali, commerciali. Le aree di maggiore pregio sono le seguenti:

- Via Emilia centro, entrambi i lati,
- Corso Canalchiaro, entrambi i lati,
- Corso Canalgrande, entrambi i lati,
- Via Cavour, entrambi i lati,
- Piazza Roma,
- Piazza Mazzini,
- Piazza Grande,
- Corso Duomo, entrambi i lati,

L'interno della zona Semicentro è classificata come area pregio, quella perimetrata dalle seguenti strade (compresi entrambi i lati):

- Da viale Caduti in Guerra fino a Via Ricci
- via Ricci fino a via Menotti
- via Menotti da via Ricci alla via Emilia
- viale Trento Trieste
- viale Muratori da viale T. Trieste a via Giardini
- viale Tassoni
- largo A. Moro
- viale V. Veneto
- viale delle Rimembranze
- viale Martiri

3. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

Nei singoli contratti le parti contraenti dichiarano a loro responsabilità la superficie dell'alloggio oggetto della locazione, calcolata ai sensi e per gli effetti del presente accordo.

In tutti i casi di attestazione di cui al punto 3 della premessa, le parti contraenti dovranno dichiarare, sotto la loro responsabilità, la superficie dell'alloggio e gli estremi catastali, utilizzando esclusivamente l'apposito modulo.

La superficie dell'alloggio in mq è data dalla dimensione di calpestio dell'appartamento, al netto delle pertinenze, degli spazi esterni e dei balconi e terrazzi e arrotondata al numero intero¹.

4. TIPOLOGIE DIMENSIONALI

Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce d'oscillazione, si prendono a riferimento le abitazioni, suddividendole in quattro tipologie dimensionali come segue:

- a) abitazioni fino a 50 mq;
- b) abitazioni da 51 fino a 70 mq;
- c) abitazioni da 71 fino a 90 mq;
- d) abitazioni da 91 mq.

5. PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

Per ogni tipologia dimensionale sono state individuate tre sub-fasce d'oscillazione del canone: minima, media e massima.

Parametri oggettivi:

- Tipologia A/7 (desunta da visura catastale);
- Impianto fisso di condizionamento dell'aria;
- Piano terra, rialzato, 1° piano o superiori con ascensore;
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata;
- Autorimessa o box auto, (posto auto per il Centro Storico);
- Cantina o soffitta;
- Doppi servizi;
- Giardino privato e/o condominiale e/o area ortiva (l'area cortiliva non rientra tra i parametri);
- Terrazza o balcone di pertinenza esclusiva.
- Porta blindata o cancello di sicurezza;
- Edificio con certificazione energetica con consumo in classe uguale o inferiore a D;
- Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di pavimenti e impianti;
- Allarme interno alloggio o inferriate primo piano o terra.

Le abitazioni che hanno fino a quattro (due per il Centro), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.

Le abitazioni con cinque (tre-quattro per il Centro), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.

Le abitazioni con almeno sei (cinque per il Centro), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.

¹ Esempio: 50,49 mq -> 50 mq - 50,50 mq -> 51 mq

La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è la seguente.

Sub-fasce Param. Ogg. Centro (vedi cartografia allegata) --Param. Ogg. per le altre zone		
Minima	2	4
Media	3-4	5
Massima	5	6

Parametri soggettivi:

- j) Tipologia dell'alloggio,
- k) altezza di piano dell'abitazione,
- l) stato manutentivo dell'alloggio,
- m) stato manutentivo dell'intero stabile,
- n) livello delle finiture dello stabile,
- o) livello delle finiture dell'alloggio,
- p) superficie dell'alloggio, all'interno della relativa fascia d'appartenenza.

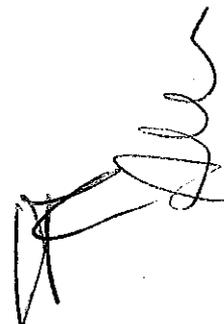
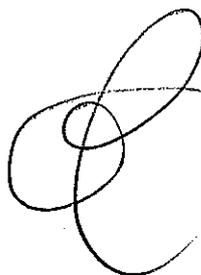
6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Le parti contrattuali, utilizzando i parametri oggettivi di cui al punto 5 del presente accordo, individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'abitazione da locare.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto il canone effettivo, entro il livello massimo corrispondente, tenendo conto dei parametri soggettivi di cui al punto 5.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata, anche a mano.

Nelle Aree di maggior pregio del Centro e del Semicentro individuate al punto 2 (come da cartografia allegata) verrà applicata una maggiorazione pari al 6,0% del canone.



FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE MENSILE (valori in euro)

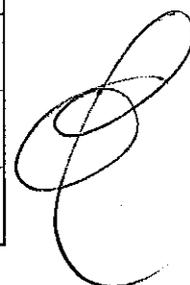
TABELLE DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI E FASCE DI CANONE MENSILE								
Centro								
fasce d'oscillazione	Fino a 50 mq		Da 51 mq a 70 mq		da 71 mq a 90 mq		oltre 90 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
subfascia minima	332	385	461	492	492	522	520	573
subfascia media	385	437	492	542	522	568	573	627
subfascia massima	437	490	542	593	568	614	627	680

Semicentro								
fasce d'oscillazione	Fino a 50 mq		Da 51 mq a 70 mq		da 71 mq a 90 mq		oltre 90 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
subfascia minima	320	370	449	479	479	510	510	560
subfascia media	370	420	479	523	510	553	560	610
subfascia massima	420	470	523	567	553	596	610	660

Periferia								
fasce d'oscillazione	Fino a 50 mq		Da 51 mq a 70 mq		da 71 mq a 90 mq		oltre 90 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
subfascia minima	270	327	400	430	430	461	461	521
subfascia media	327	383	430	487	461	517	521	580
subfascia massima	383	440	487	543	517	573	580	640

Suburbana + Rurale								
fasce d'oscillazione	Fino a 50 mq		Da 51 mq a 70 mq		da 71 mq a 90 mq		oltre 90 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
subfascia minima	264	313	393	424	424	455	455	510
subfascia media	313	361	424	477	455	503	510	565
subfascia massima	361	410	477	528	503	550	565	620

17



Alber



Nei casi di particolari condizioni sociali disagiate del Conduttore e/o di particolare condizione o dell'immobile o ambientale, le parti contrattuali hanno la possibilità di ridurre il minimo delle fasce di canone sopra riportate fino al 50%; le condizioni di cui al presente comma dovranno essere convalidate dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte scelte a cura dei contraenti.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo, si riuniscono annualmente per definire eventuali variazioni dei minimi e dei massimi delle fasce di canone sopra riportate, in relazione all'andamento locale del mercato delle locazioni e dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

8. FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone determinato come ai punti che precedono potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto.

Le percentuali sotto-indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

IMMOBILI ARREDATI

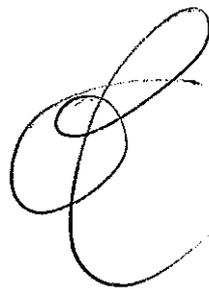
Per gli immobili arredati, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile, subiranno nei valori minimo e massimo un aumento, a valere per l'intera durata contrattuale, calcolato come segue:

- α) completamente arredato fino a un massimo di aumento del 10%. Si definisce completamente arredato l'immobile i cui locali sono tutti dotati di arredo e/o attrezzature. In ogni caso i locali devono essere dotati, di arredo e/o attrezzature in quantità e qualità, da potere essere utilizzati regolarmente, in particolare la dotazione minima è data dall'arredamento completo per CUCINA (con Frigorifero; Piano di cottura; Tavolo, almeno 4 sedie) e CAMERA DA LETTO (Reti, Materasso, Armadio).
- β) Parzialmente arredato fino a un massimo di aumento del 5%. Si definisce parzialmente l'immobile i cui locali non sono dotati tutti di arredo e/o attrezzature.

9. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato al D.M. 31.12.2002.

Per quanto ivi non previsto, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA di Modena, nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.



**CAPO II
NORME SPECIALI**

10. EQUITA' FISCALE

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente i contratti tipo allegati al D.M. 30.12.2002, così come recepiti nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del capo I del presente accordo.

Le parti si sono date atto, in premessa, dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'utilizzo del presente accordo e ritenendo necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi, le parti stipulanti convengono sull'opportunità utilizzando un'apposita modulistica, formalizzare la conclusione del contratto, atta a documentare all'Amministrazione Comunale la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo, rendendosi disponibili ad assistere le parti in tale attività in conformità alle previsioni del protocollo d'intesa allegato.

11. CONTRATTI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il contratto tipo utilizzabile è esclusivamente quello recepito al presente accordo come allegato "1".

I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2, legge n.431/98.

Recesso anticipato del Conduttore

Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore, si intende valido quando questi invia al Locatore lettera raccomandata A. R. con preavviso massimo di sei mesi, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.

12. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

In conformità con le previsioni del D.M. 30.12.2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Si precisa che, la transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e/o separatamente sia da esigenze del Locatore che del Conduttore. Nel contratto di locazione, si dovrà dichiarare il motivo di transitorietà, del Locatore e/o del Conduttore, individuato all'interno delle seguenti esigenze.

ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL LOCATORE

Quando il Locatore debba disporre dell'immobile, entro i 60 giorni successivi alla scadenza pattuita nel contratto, per i seguenti motivi:

A - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta.

B - destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;

C - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secon-

do grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per Locatori residenti in comuni diversi da quello di Modena;

D - eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;

E - ogni altra esigenza specifica del Locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

ESIGENZE DI TRANSITORietà DEL CONDUTTORE

Quando il Conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

F - contratto di lavoro a termine o a tempo determinato.

G - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;

H - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

I - necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;

L - acquisto, o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;

M - esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;

N - ogni altra esigenza specifica del Conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

Il Conduttore non deve avere la residenza nel Comune di Modena e comuni contermini per i punti F, G, H, I.

Le ragioni di transitorietà del Conduttore dovranno essere specificatamente documentate. Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

E' fatto obbligo al Locatore di confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata A/R da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno tre mesi, ridotti a quindici giorni per contratti di durata fino a tre mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo, recepito al presente accordo come allegato "2", indicando con precisione i motivi di transitorietà.

13. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 30-12-2002 è possibile stipulare tali contratti di locazione per studenti universitari fuori sede. Tali contratti di locazione hanno durata da sei mesi a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti. Alla prima scadenza i contratti si rinnovano per un uguale periodo salvo recesso del Conduttore e termina auto-

maticamente alla seconda scadenza.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo recepito al presente accordo come allegato "3".

14. GRANDI PROPRIETA'

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

Nella stipula dei contratti di locazione, le parti potranno essere assistite dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

CAPO III NORME FINALI

15. DURATA ED EFFICACIA

Il presente accordo territoriale ha validità fino a sottoscrizione di nuovo accordo.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10, legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti, (come previsto all'ultimo comma del punto 7 del presente accordo);
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune, unitamente ai seguenti allegati:

- A. Pianta delle zone omogenee;
- B. Contratto tipo:

"1" Uso abitativo - "2" Uso transitorio ordinario - "3" Uso transitorio universitario

Letto, confermato e sottoscritto in Modena, in data 15 Gennaio 2015

Le organizzazioni firmatarie

Le parti stipulanti:

ASPPi *Lauranti*
SUNIA *Tuboni*
SICET *Spencer*
UNIA *Cella*

Aderiscono al presente accordo

Ami