

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI UDINE

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

Fra le seguenti organizzazioni:

- **Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia di Udine** in persona del Presidente avv. Paolo Scalettaris;
- **Uppi di Udine** in persona del Presidente avv. Paolo Tommasino;
- **Sunia di Udine** in persona del responsabile provinciale sig. Carlo Sanna;

PREMESSO

- che il 25.6.2004 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale attualmente vigente per il Comune di Udine, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 30 dicembre 2002;
- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Udine in sostituzione di quello stipulato il 25.6.2004;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

L'Accordo territoriale stipulato il 25.6.2004 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Udine

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/'98 e art. 1, D.M. 16 gennaio 2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Udine.
- 2) Il territorio del Comune di Udine, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee.

Si individuano:

- a) centro storico;
- b) zona intermedia;
- c) zona periferica;

Ai fini della individuazione di tali zone si fa riferimento alla perimetrazione a suo tempo adottata dal Comune di Udine ai fini dell'applicazione dell'equo canone *ex lege* 392/78. I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

- 3) Per le tre zone sopraindicate vengono definite le seguenti fasce di oscillazione dei canoni i cui valori massimi e minimi saranno aggiornati annualmente in relazione alla variazione degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati:
 - a) centro storico: canone da Euro 2,44 a Euro 5,83 al metro quadrato/mese;
 - b) zona intermedia: canone da Euro 2,44 a Euro 5,59 al metro quadrato/mese;
 - c) zona periferica: canone da Euro 2,44 a Euro 5,35 al metro quadrato/mese.
- 4) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'art. 3 e sulla base dei correttivi di cui all'allegato 1 e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.
- 5) I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale *ex lege* 392/78 con una tolleranza del 5% in più o in meno.
- 6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione subiscono, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20% a valere per l'intera durata contrattuale.
- 7) Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
- 8) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 2, previa presentazione da parte del richiedente, sotto la propria responsabilità, della richiesta redatta come da modello allegato 3.
- 9) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017.
- 10) Le parti del presente atto si riservano di concordare previsioni integrative del presente accordo per l'ipotesi di locazioni di alloggi di cui all'art. 2, comma 3 del D. M. 22.4.2008.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2, D.M. 16 gennaio 2017)

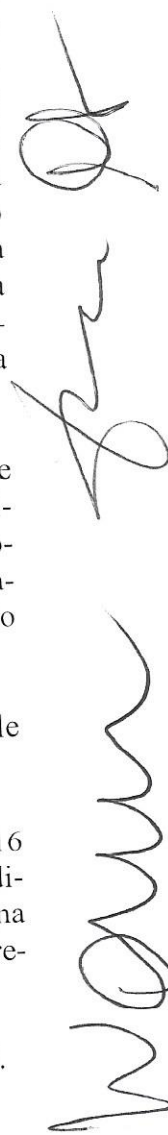
- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Udine, che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, risulta, in base ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti superiore a 10.000.
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.
- 3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui agli artt. 2 e 3 del titolo A, secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 5, 6 del titolo medesimo con un aumento del 15% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.

- 4) Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
- 5) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
- 6) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

6.1) Fattispecie di esigenze di transitorietà dei proprietari. Quando il proprietario intende adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio; rientro dall'estero; motivi di studio; 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; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore, del coniuge, dei figli o dei genitori, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

6.2) Fattispecie di esigenze di transitorietà dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di disporre dell'immobile per un periodo di tempo fino a diciotto mesi per le seguenti ragioni: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsione di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza proprio o di familiari; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; assegnazione di alloggio sociale; esigenza di un alloggio per non più di diciotto mesi da parte di un conduttore straniero o richiedente asilo nell'ambito di una iniziativa prefettizia di accoglienza (in questo caso alla stipulazione del contratto di locazione potrà intervenire anche l'organizzazione che fosse incaricata della gestione dell'iniziativa di accoglienza); qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

- 7) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 6 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.
- 8) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate fattispecie in capo anche a una sola delle parti contraenti.
- 9) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 2, previa presentazione da parte del richiedente, sotto la propria responsabilità, della richiesta redatta come da modello allegato 3.
- 10) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017.



TITOLO C)
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/'98 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017)

- 1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Udine, che è sede di Università.
- 2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, sono rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.
- 3) Ai fini dell'art. 3, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui gli art. 2 e 3 del titolo A, secondo quanto previsto dagli art. 3, 4, 5, 6 del titolo medesimo con un aumento del 30% nei valori minimi e massimi.
- 4) Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
- 5) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 2, previa presentazione da parte del richiedente, sotto la propria responsabilità, della richiesta redatta come da modello allegato 3.
- 6) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO D)
ONERI ACCESSORI

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori, Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.
Per le ipotesi che non siano regolate da tale tabella si applicherà la tabella di ripartizione oneri accessori concordata da Confedilizia e Sunia - Sictet - Uniat del 30.4.2014.

TITOLO E)
**COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
STRAGIUDIZIALE**

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6, D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO F)
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

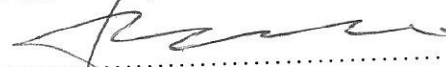

- 1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal 1 ottobre 2017. Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
 - 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
 - 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
 - 4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
- Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Allegati:

- 1) Prospetto maggiorazioni e/o riduzioni fasce di oscillazione
- 2) Modello attestazione di rispondenza ex D.M. 16.1.2017
- 3) Modello di richiesta di attestazione di rispondenza ex D.M. 16.1.2017

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

UDINE/ data 07.08.2017


.....

.....
Paolo Jaur

(ALLEGATO 1)

PROSPETTO MAGGIORAZIONI E/O RIDUZIONI FASCE DI OSCILLAZIONE

Possibili maggiorazioni del livello massimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili):

- immobile arredato	+ 0/30%
- superficie:	+ 0/40%
a) inferiore a 45 mq (*)	+ 0/30%
b) inferiore a 60 mq (**)	+ 0/20%
c) inferiore a 75 mq. (***)	
- durata del contratto superiore a 3 anni (per ogni anno in più)	+ 0/5%
- immobile locato per alloggio di studenti universitari: per ogni vano catastale utile (ad esclusione di cantina, soffitta, garage)	+ 0/10%
- immobile dotato di impianto di riscaldamento autonomo	+ 0/10%
- vetustà dell'immobile inferiore a 20 anni (da computarsi sia nel caso di nuova costruzione, sia nel caso di ristrutturazione integrale o restauro completo)	+ 0/5%
- immobile dotato di garage	+ 0/2%

Riduzioni del livello massimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili):

- assenza di impianto di riscaldamento	- 15%
- impianti non a norma (riduzione da applicarsi fino ad esecuzione lavori di adeguamento)	- 0/10%
- alloggio oltre il 3° piano in edificio privo di ascensore	- 5%
- assenza di posto auto	- 0/5%
- superficie superiore a mq. 110	- 0/10%

(*) Resta fermo che il canone massimo relativo ad immobili di dimensioni di mq. 45 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq. 45.

(**) Resta fermo che il canone massimo relativo ad immobili di dimensioni di mq. 60 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq. 60.

(***) Resta fermo che il canone massimo relativo ad immobili di dimensioni di mq. 75 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq. 75.

(ALLEGATO 2)

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di, stipulato il, in persona di

PREMESSO CHE

- il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano int., con contratto stipulato con il Sig. C.F.:, residente a in Via/P.za il e decorrenza il, registrato il al n. presso l'Agenzia delle entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017;
- che il richiedente ha fornito sotto la propria responsabilità alla scrivente Organizzazione i dati relativi all'immobile ed alla locazione necessari per verificare la rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto a quanto previsto dall'Accordo territoriale per il Comune di sottoscritto in data

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal richiedente, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

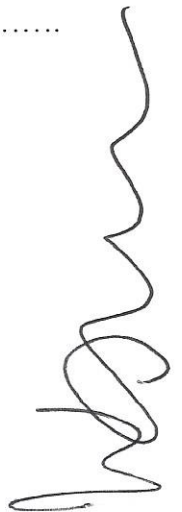
che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto e qui allegato corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di, stipulato in data

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....



(ALLEGATO 3)

RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16.1.2017

Il sottoscritto (C.F.) residente in in Via/P.za n. nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano int., con contratto stipulato con il Sig. C.F.:, residente a in Via/P.za il con decorrenza dal, registrato il al n. presso l'Agenzia delle entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti,

chiede

l'attestazione ex D.M. 16/1/2017 di rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto all'Accordo locale per il Comune di, sottoscritto in data

A tal fine dichiara sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato stipulato utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16.1.2017 e dichiara altresì quanto segue relativamente al contratto di locazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

L'appartamento sito in

Via/P.za piano composto dai seguenti vani:

- ingresso
- soggiorno
- cucina
- camera da letto
-
-
- ripostiglio
- bagno
-
-
- corridoio
- veranda chiusa

TOTALE SUPERFICIE APPARTAMENTO

MQ. _____

- autorimessa singola (rid. al 50%)
- posto macchina in autorimessa comune (rid. al 20%)
- cantina (rid. al 25%)
- soffitta (rid. al 25%)
- terrazzi e balconi (rid. al 25%)
- superficie scoperta ad uso esclusivo del conduuttore (rid. al 15%)



- o superficie condominiale verde misurata in base ai mm. di proprietà (rid. al 10%)

TOTALE ACCESSORI

MQ. _____

TOTALE COMPLESSIVO

MQ. _____

DETERMINAZIONE LIVELLO MASSIMO DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE

zona di ubicazione dell'immobile:.....

- livello massimo della fascia di oscillazione:

• **Possibili maggiorazioni del livello massimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili):**

- immobile arredato + 0 / 30%
- superficie:
 - a) inferiore a 45 mq. (*) + 0 / 40%
 - b) inferiore a 60 mq. (**) + 0 / 30%
 - c) inferiore a 75 mq. (***) + 0 / 20%
- durata del contr. sup. a 3 anni (per ogni anno in più) + 0 / 5%
- immobile locato per alloggio di studenti universitari: per ogni vano catastale utile (ad esclusione di cantina, soffitta e garage) + 0 / 10%
- immobile dotato di impianto di riscaldamento autonomo + 0 / 10%
- vetustà dell'immobile inferiore a 20 anni (da computarsi anche nel caso di ristrutturazione integrale o restauro completo) + 0 / 5%
- immobile dotato di garage + 0 / 2%

• **Riduzioni del livello massimo della fascia di oscillazione del canone (cumulabili):**

- assenza di impianto di riscaldamento - 15%
- impianti non a norma (riduzione da applicarsi fino ad esecuzione lavori di adeguamento) - 0 / 10%
- alloggio oltre il 3° piano in edificio privo di ascensore - 5%
- assenza di posto auto - 0 / 5%
- superficie dell'alloggio superiore a mq. 110 - 0 / 10%

valore unitario massimo:

• **canone massimo per locazione ex art. 2, comma 3 L. 431/98:**

superficie (mq.) x valore unitario massimo (€) = € _____

aggiornamento Istat % (75% variazione luglio 2017/.....) = € _____

canone massimo = € _____

canone concordato = € _____

NOTA:

Resta fermo che il canone massimo relativo ad immobili di dimensioni:

(*) di mq. 45 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq.45.

(**) di mq. 60 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq. 60.

(***) di mq. 75 o superiori non potrà comunque essere inferiore a quello massimo determinato sulla base della presente tabella per gli immobili di superficie inferiore a mq. 75.

Pertanto:

- per gli immobili di superficie compresa tra mq. 45 e mq. 48,45 il canone massimo applicabile corrisponderà al canone massimo applicabile per immobile della superficie di mq. 44,99.
- per gli immobili di superficie compresa tra mq. 60 e mq. 64,99 il canone massimo applicabile corrisponderà al canone massimo applicabile per immobile della superficie di mq. 59,99.
- per gli immobili di superficie compresa tra mq. 75 e mq. 84,99 il canone massimo applicabile corrisponderà al canone massimo applicabile per immobile della superficie di mq. 74,99.

Allegato: il contratto di locazione dd.

Udine, li

Il richiedente

A handwritten signature in black ink, consisting of a circular mark at the top, followed by a vertical line with a hook, and a large, stylized, wavy signature below it.