



Comune di Schio

ACCORDO TERRITORIALE PER LE LOCAZIONI

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n.431 e
del D.M. delle Infrastrutture e Trasporti 30.XII.2002

31 maggio 2010

ASS. PROPR. EDILIZIA - CONFEDILIZIA - Associazione Proprietà Edilizia, sede di Schio, nella persona
del Presidente geom. Giorgio Scalzotto _____

UPPI di Vicenza in persona del Presidente avv. Carlo Morsetto _____

CONIAV in persona del Segretario provinciale sig. Losi Giuseppe _____

SICET in persona del Segretario Generale sig. Renato Lanaro _____

SUNIA in persona del Segretario Generale dott. Fulvio Rebesani _____

UNIAT in Persona del Segretario Generale dott. Cinzia Cariolato _____

Alla presenza di:

- Sindaco - Luigi Dalla Via -

- Assessore - Antonietta Martino -

ACCORDO TERRITORIALE

PER LE LOCAZIONI

nel Comune di Schio

in attuazione

DELLA LEGGE n.431 DEL 9 DICEMBRE 1998 art.2, comma 3, e art.5,

e

DEL DECRETO DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 30/XII/2002

Le seguenti Organizzazioni Sindacali degli inquilini: CONIAV, SICET, SUNIA, UNIAT,

e le Organizzazioni Sindacali della proprietà: CONFEDILIZIA, UPPI ,

concordano di modificare l'Accordo territoriale del 9 maggio 2007, stipulando e sottoscrivendo il presente Accordo territoriale.

CONTRATTI AGEVOLATI

(art.2, comma 3, Legge 431/98 e art.1 D.M. 30/XII/2002)

1) ZONE

Il presente Accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Schio, suddiviso nelle seguenti zone omogenee individuate nella tabella *1 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo*):

Zona 1 Centro Storico

Zona 2 Centro

Zona 3 Intermedia

Zona 4 Periferica e Montana

2) FASCE e SUBFASCE

per ognuna delle zone come sopra determinate le Organizzazioni Sindacali hanno indicato i valori minimi e massimi all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni.

Le FASCE sono individuate per **Zone** e per **superficie** delle abitazioni.

Le SUBFASCE classificano le abitazioni sulla base di alcuni **elementi caratterizzanti** in tre gruppi: **superiore, medio, inferiore**

I valori di oscillazione per ogni zona, fascia e subfascia, sono indicati nella tabella riportata nella *tabella 2 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo*).

Per l'inserimento dell'unità abitativa nelle **sub fasce** dovrà essere utilizzato lo schema di parametrizzazione che individua gli elementi caratterizzanti propri dell'alloggio nella *tabella 3 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo*).

3) SUPERFICIE LOCATIVA

Il valore unitario concordato dalle parti sulla base degli elementi contenuti nei precedenti articoli dovrà essere applicato alla **superficie convenzionale** locativa dell'alloggio calcolata, per i soli locali accessori, secondo i criteri ed il metodo già contenuto nell'art.13 della Legge 392/78. Per la superficie dell'abitazione, si farà riferimento alla superficie netta calpestabile.

4) ALLOGGI AMMOBILIATI

Gli alloggi con mobilio, compresi gli elettrodomestici di uso comune in una famiglia media, arredati interamente, potranno essere locati a canone incrementato del 15% rispetto a quanto indicato nel prospetto

dell'intesa territoriale. Per alloggio interamente arredato s'intende quello con arredamento e mobilio completo, idoneo ad ospitare ogni persona che abiterà l'appartamento. Per le abitazioni semi arredate l'integrazione sarà dell'8%. Una abitazione con più di due vani si intende semi arredata quando l'arredamento è completo almeno in cucina e in una camera. Per cucina arredata si intende quella provvista di piano cottura, lavello, frigorifero, lavapanni, tavolo e almeno due sedie. Per camera arredata si intende quella provvista di letto, completo di materasso, armadio, comodino e sedia per una o due persone, rispettivamente, se di superficie superiore a 9 o 14 mq.

Qualora il mobilio fosse in cattivo stato di manutenzione le maggiorazioni saranno dimezzate.

5) ALLOGGI DEGRADATI

Le abitazioni che presentino almeno due o più situazioni di seguito indicate sono considerate degradate:

1) Assenza di impianto di riscaldamento

2) Assenza di bagni e servizi all'interno dell'abitazione

3) Presenza di muffe, infiltrazioni, umidità permanente per una superficie uguale o superiore a due terzi.

In tal caso la suddetta abitazione non potrà rientrare tra gli alloggi da locare con contratto a canone concordato.

6) DURATA CONTRATTUALE:

I contratti di locazione a canone concertato di cui all'art.2, comma 3, e all'art.4 della Legge 431/1998 e all'art.1 comma 11 del D.M. 30/XII/2002, avranno durata minima di tre anni, come previsto dall'art.2 comma 5 della Legge 431/1998, e si rinnoveranno automaticamente in assenza di comunicazione di recesso ed in ogni caso secondo quanto disposto dall'art.2 comma 5 della Legge 431/98.

7) TIPO DI CONTRATTO:

I Contratti di locazione individuati dal 3° comma dell'art.2 della Legge 431/1998 dovranno essere stipulati utilizzando il contratto tipo A del D.M. 30/XII/2002, più volte citato, integrato con le norme stabilite nel presente accordo territoriale che disciplinano aspetti contrattuali non previsti dal D.M. di cui sopra, dai contratti tipo ad esso allegati, dalle Leggi 392/1978 e 431/1998, dal codice civile, dagli usi locali. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare viene determinato dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi previsti ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) e nelle *tabelle 2 e 3* che formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

Il canone potrà essere aggiornato nella misura del 75% dell'incremento ISTAT annuale del costo vita di famiglie di operai ed impiegati, a far data dall'inizio del secondo anno locativo e comunque dal mese successivo a quello della richiesta con raccomandata A.R..

8) CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA:

I contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria dovranno essere stipulati sulla base del contratto tipo previsto dal D.M.30.12.2002. I contratti di natura transitoria potranno essere stipulati qualora in capo anche ad una sola delle parti contraenti sussista una delle seguenti fattispecie:

Quando il proprietario ha esigenze di adibire, entro 18 mesi, l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- matrimonio
- matrimonio dei figli
- rientro dall'estero
- attesa di autorizzazione dal comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile
- attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Genio Civile per ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo
- attesa della stipula di un contratto definitivo di vendita, con preliminare già stipulato, con data della stipula definitiva entro 24 mesi.

Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio a causa di :

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro per periodo inferiore a diciotto mesi debitamente certificato dalla ditta di cui è dipendente;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto in cooperativa o ristrutturazione di alloggio di proprietà che si rende disponibile entro diciotto mesi da dimostrarsi con documentazione comprovante; e quindi, in caso di sfratto, necessità di permanere nell'alloggio con contratto transitorio sino alla data in cui l'alternativa alloggiativa si renda disponibile;
- trasferimento temporaneo per motivi di studio, corsi di aggiornamento ecc., di durata inferiore ai 12 mesi, non prorogabile, e motivi di cura per residenti fuori provincia; il tutto debitamente documentato;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi in comuni diversi da quello di residenza;
- attesa di assegnazione di posto in casa di riposo.

9) SPESE CONDOMINIALI

La tabella "G", che forma parte integrante e sostanziale del presente Accordo degli oneri accessori, come allegata al D.M. 30/XII/2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, verrà recepita tal quale nei contratti e non avrà alcuna modifica, eccetto gli eventuali usi e costumi locali propri, come definiti dalla Camera di Commercio nell'apposito elenco.

Si precisa che con manutenzione ordinaria a carico dell'inquilino si intendono gli interventi definiti dal codice civile a carico del conduttore.

Resta inteso comunque che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli artt.9 e 10 della Legge 392/78.

10) MOROSITÀ

La morosità potrà essere addotta come motivo di risoluzione del contratto dopo un mese di mancato pagamento nell'arco dei dodici mesi.

E' ammesso un ritardo fino a sessanta giorni per la consegna del deposito cauzionale o della fidejussione concordata, salvo sopravvenute difficoltà economiche del conduttore. In questo caso il mancato deposito o la mancata fidejussione entro un anno sono motivo di risoluzione del contratto.

Per la disciplina dei casi di cessione, sublocazione, comodato, successione si rinvia all'art.10 dell'allegato B al D.M. 30.12.2002, più volte citato.

11) COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Viene costituita la Commissione di Conciliazione delle vertenze fra proprietari ed inquilini che è recepita nei singoli contratti di locazione come istanza preliminare, anche per alleggerire l'intasamento giudiziario in materia di locazioni e oneri accessori.

Il locatore ed il locatario si impegnano a richiedere, anche disgiuntamente, un incontro della Commissione di Conciliazione entro 30 giorni dall'insorgere della controversia avente per oggetto:

- a) l'interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione;
- b) l'applicazione dell'accordo territoriale, anche riguardo al canone;
- c) la compravendita ed il riaffitto dell'immobile locato;
- d) le condizioni di salubrità dell'immobile locato;
- e) altre controversie che dovessero sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto di locazione e per valutare le reciproche proposte di compravendita o rinnovo contrattuale. In caso di mancato raggiungimento dell'accordo le risultanze della Commissione di Conciliazione non saranno in alcun modo vincolanti per le parti dato che la Commissione di Conciliazione ha competenze solo conciliative.

La Commissione di Conciliazione stilerà un verbale secondo il modello di cui agli *Schemi 4a) e 4b che formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo*).

La Commissione di Conciliazione non ha competenze in materia di rilascio per morosità o per finita locazione.

Ove sorgessero o sussistessero problemi di insalubrità dell'abitazione e/o di opere necessarie per conservare la destinazione e lo stato originari le parti del presente contratto di locazione adiranno, nei termini stabiliti dal primo capoverso, la Commissione ad oggetto che deciderà sulla base del verbale di cui allo schema *5 che forma parte integrante e sostanziale del presente Accordo*).

La Commissione di conciliazione stragiudiziale è formata da due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, e, quanto al terzo, che svolgerà il compito di presidente, su scelta dei due componenti come sopra designati di comune accordo.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone che avrà vigenza fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.

12) DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo Territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso la Segreteria generale del Comune di Schio e si intenderà prorogato sino a nuova intesa. Il presente Accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora siano modificate le normative fiscali previste dall'art.8 della Legge 431/98 o qualora il Comune di Schio ritenga di applicare aliquote ICI diverse da quelle previste per i locatari che intendano affittare gli alloggi di proprietà ai sensi dell'art.2, comma 3, Legge 431/98. Il presente Accordo territoriale, in copia originale sottoscritta da tutte le organizzazioni firmatarie e comprensivo di tutti gli allegati, verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Schio.

13) MODULISTICA IN USO

Per la stipula di contratti di locazione di cui al presente Accordo, dovranno essere utilizzati modelli sostanzialmente conformi agli schemi A) (contratto agevolato individuale) e C) (contratto di natura transitoria), che formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo, al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 30.12.2002 e dovranno essere rispettate tutte le intese raggiunte con l'Accordo.

14) DEPOSITO DEL CONTRATTO

Copia del contratto di locazione va depositato, a cura del locatore o suo incaricato, entro 15 gg. successivi alla registrazione, presso il Comune di Schio per permettere il necessario controllo del rispetto dei patti sia alla Commissione di Congruità, sia agli uffici amministrativi del Comune. A tal fine va allegato, con le firme originali del locatore e del conduttore, il prospetto - *schema 6 che forma parte integrante e sostanziale del presente Accordo* - utilizzato per il calcolo del canone di locazione, compilato in ogni sua parte e, nel caso di alloggio arredato o semi-arredato, l'elenco del mobilio debitamente firmato dal locatore e dal conduttore.

15) COMMISSIONE DI CONGRUITA'

Le sottoscritte organizzazioni degli inquilini e dei proprietari concordano inoltre la costituzione di una Commissione di Congruità, con sede presso il Comune di Schio e competenza sui contratti stipulati a seguito del presente accordo.

Alla Commissione di Congruità vengono assegnati i seguenti compiti:

- revisione delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione agevolata/concordata e dei parametri per la loro determinazione;
- vigilanza e verifica sull'applicazione dell'accordo territoriale, anche a campione;

CONIAV in persona del Segretario provinciale sig. Losi Giuseppe _____

SICET in persona del Segretario Generale sig. Renato Lanaro _____

SUNIA in persona del Segretario Generale dott. Fulvio Rebesani _____

UNIAT in Persona del Segretario Generale dott. Cinzia Cariolato _____

D:\URP\internet\contratti_concordati\ACCORDOSchio.10.doc