

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI FERRARA

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni 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

ASPPI, CONFABITARE, CONFEDILIZIA, UNIONCASA, UPPI, CONFAPPI,
SUNIA, SICET, UNIAT, ASSOCASA,

Le Organizzazioni Sindacali della proprietà e degli inquilini, in sostituzione dell'Accordo depositato presso il Comune di Ferrara in data 26/03/2018, e pubblicato in data 27/03/2018 e delle successive modifiche depositate il 6/06/2018

convengono e stipulano il presente accordo

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il presente accordo, siglato ai sensi del DM 16/01/2017, ha valore per tutto il territorio del Comune di Ferrara come suddiviso in zone omogenee.

I valori di oscillazione dei canoni di locazione ad uso abitativo per ogni zona omogenea sono determinati come da tabella All. 1), in fascia minima, media e massima.

METODO DI CALCOLO

Il canone di locazione concordato di ogni singola unità immobiliare sita nel Comune di Ferrara è determinato applicando al canone compreso nelle fasce media d'oscillazione, di cui al punto precedente, i correttivi di seguito indicati: zona di ubicazione dell'alloggio, superficie calpestabile e parametri oggettivi (in aumento e/o in diminuzione). Ad ogni parametro viene attribuito un valore di 0,25. Quando la somma algebrica tra il valore dei parametri positivi e negativi da almeno 1 si può applicare il valore corrispondente alla fascia massima. Al canone così definito verranno aggiunte percentuali o quote d'incremento canone, come nei modelli riportati negli All. 2) e All. 3), All. 2/P e All. 3/P. Le parti contrattuali con la firma dei predetti allegati accettano quanto dichiarato e sottoscritto.

Si stabilisce, inoltre, che, se il canone risultante dall'applicazione dei coefficienti sia inferiore a quello della fascia precedente, si applica quello della fascia precedente e l'eventuale differenza verrà recuperata con gli incrementi ISTAT successivi.

ZONE OMOGENEE

Le zone omogenee, individuate in base all'uniformità del territorio urbano e comunale, sono riportate nell'All. 1) e sono così definite:

- centro storico ed aree di pregio
- zona fuori le mura
- zona periferica (fascia entro i 10 km dal centro storico)
- zona forense/agricola (fascia oltre i 10 km dal centro storico)

DURATA DEL CONTRATTO

I contratti avranno la durata minima prevista dall'art 2 comma 3 della legge 431/98, ossia i contratti non possono avere una durata inferiore ai tre anni e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, saranno prorogati per altri 2 anni automaticamente in assenza di disdetta. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni per altri 2 anni con applicazione dell'ultimo canone corrisposto.

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'ALLOGGIO

Le parti contraenti dichiarano sotto la propria responsabilità: la superficie calpestabile dell'alloggio, le caratteristiche oggettive dell'alloggio e gli estremi catastali da utilizzare per il contratto di locazione.

La superficie dell'alloggio da considerare è quella dei metri quadri calpestabili, mentre la superficie delle pertinenze dovrà essere ridotta nel seguente modo:

- balconi, terrazzi, cantine, porticati, verande e similari sono da conteggiarsi al 25% della superficie;
- soffitte e sottotetti non abitabili (privi di impianti ed opere di finitura), ma accessibili mediante scale fisse sono da conteggiarsi al 10%;
- area verde o cortiliva esclusiva nella misura del 10% fino ad un max della superficie abitativa calpestabile;
- proiezioni delle scale interne al 100%

I predetti accessori entrano nel calcolo del canone solo se catastalmente individuati.

Gli eventuali soppalchi e mansarde, solo se accatastati, se collegati direttamente all'immobile ed aventi caratteristiche di finitura ed impiantistiche simili agli altri vani abitabili, vengono considerati nel calcolo della superficie utile calpestabile solo per la porzione avente altezza maggiore o uguale a metri 1,60.

La superficie dei garage esclusivi non viene considerata nel calcolo della superficie dell'appartamento, in quanto viene assegnato un valore tabellare fisso.

TIPOLOGIA DIMENSIONALE

Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce d'oscillazione, le dimensioni delle abitazioni vengono suddivise nelle seguenti nove tipologie:

- a) abitazione fino a 35,99mq.
- b) abitazione da 36 mq. A 49,99 mq.
- c) abitazione da 50 mq. A 59,99 mq.
- d) abitazione da 60 mq. A 69,99 mq.
- e) abitazione da 70 mq. A 79,99 mq.
- f) abitazione da 80 mq. A 89,99 mq.
- g) abitazione da 90 mq. A 99,99 mq.
- h) abitazione da 100 mq. A 109,99 mq.
- i) abitazione superiore a 110 mq.

PARAMETRI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

PARAMETRI CORRETTIVI IN AUMENTO

1. Tipologia A/7 e A/2
2. Livello di piano (piano terra, rialzato e 1° piano) ovvero presenza di ascensore oltre il 1° piano
3. Impianto fisso di condizionamento dell'aria (se installato a spese del proprietario)
4. Porta blindata
5. Doppi vetri (escluse le doppie finestre)
6. Doppi servizi
7. Presenza di riscaldamento autonomo o teleriscaldamento autonomo
8. Edificio con certificazione energetica con consumo in classe D o superiore a D (quindi classe A-B-C-D)
9. Allarme interno o inferriate agli infissi per immobili posti al piano terra e/o primo
10. Impianto fotovoltaico
11. Posto auto esclusivo

PARAMETRI CORRETTIVI PER ABBATTIMENTO

- I. Classe energetica inferiore a D (quindi classe E-F-G)
- II. Alloggio ubicato in edificio in cattivo stato di manutenzione
- III. Alloggio privo di amministratore di condominio in edificio con più di 8(otto) condomini, esclusi i garage.

- IV. Alloggio ubicato oltre il secondo piano senza ascensore in immobile con oltre tre piani fuori terra
V. Alloggio servito da impianto di acqua centralizzato privo di contatore divisionale

In caso di alloggio completamente arredato in ogni stanza, il canone risultante dall'applicazione dei parametri di cui alle tabelle sopra riportate può essere aumentato di una percentuale massima del 28%.

Si definisce completamente arredato l'immobile i cui locali sono tutti dotati di arredo e/o attrezzature ed elettrodomestici in qualità e quantità da poter essere utilizzati regolarmente.

Si considera parzialmente arredato l'immobile dotato di cucina (frigorifero, piano cottura, lavello tavolo e almeno 4 sedie) e camera da letto (reti, materasso e armadio), in questo caso la percentuale massima da applicare è del 18% ;

La dotazione minima è la cucina (frigorifero, piano cottura, lavello) e in questo caso, la percentuale massima da applicare è del 13%.

MAGGIORE DURATA

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria 3+2, il canone risultante dai calcoli di cui ai paragrafi precedenti, può essere aumentato di una percentuale massima pari a:

- +2% nel caso di durata 4+2;
- +4% nel caso di durata 5+2;
- +6% nel caso di durata 6+2

LOCAZIONE PARZIALE DELL'IMMOBILE

In caso di locazione parziale dell'immobile il canone in oggetto sarà determinato in una frazione del canone relativo all'intero appartamento.

La procedura per il calcolo della porzione locata è la seguente:

DETERMINARE I MQ. CALPESTABILI TOTALI DELL'IMMOBILE LOCATO = H

CALCOLARE IL CANONE DI LOCAZIONE DELL'INTERA UNITA' IMMOBILIARE = G

DETERMINARE LA SUPERFICIE CALPESTABILE DELLA STANZA LOCATA IN USO ESCLUSIVO = A

DETERMINARE LA SUPERFICIE AD USO COMUNE (totale superficie calpestabile unità immobiliare , meno(-) somma delle superfici calpestabili stanze locate) = B

NUMERO DELLE STANZE LOCATE = C

SUPERFICIE OGGETTO DELLA LOCAZIONE PARZIALE $A + (B:C) = D$

DETERMINARE IL VALORE UNITARIO DEL MQ. $G: H = E$

VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE PARZIALE $D \text{ moltiplicato } E = F$

E' necessario allegare al contratto la planimetria dell'abitazione con evidenziate le superfici effettive calpestabili, debitamente sottoscritte dalle parti contrattuali.

In nessun caso il canone può essere determinato sulla base del numero di persone.

La normativa del canone di locazione concordato non si applica alla locazione di posti letto.

ONERI ACCESSORI

In materia di suddivisione degli oneri le parti richiamano ed accolgono quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 16/01/2017, All. D) Eventuali clausole di determinazione forfettaria dell'ammontare degli oneri accessori che prescindano dall'effettiva rendicontazione annuale delle spese con specifica previsione del conguaglio annuale si intendono espressamente come non ammesse e non compatibili con il rispetto del presente accordo. Convengono infatti le parti stipulanti quale pattuizione essenziale, nel rispetto dell'art 13 L. 431/1998 che vi debba essere piena coincidenza tra l'ammontare degli oneri accessori rimborsati dal conduttore, e l'ammontare delle spese sostenute dal locatore per la fornitura dei servizi al conduttore.

Per quanto ivi non previsto le parti faranno riferimento alle norme vigenti, agli usi locali, nonché alle tabelle concordate delle organizzazioni stipulanti il seguente accordo.

SCHEMI CONTRATTUALI

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente gli allegati contratti tipo (Allegati A,B,C) che non potranno essere modificati eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per i conduttori e indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone e, nel caso di contratti transitori, specificando i motivi della transitorietà.

CONTRATTI TRANSITORI

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che non sia motivato sulla base di fattispecie previste dai paragrafi di seguito riportati o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo.

Il presente accordo prevede che la durata delle locazioni non possa essere inferiore a 30 giorni e superiori a 18 mesi. Il contratto non è rinnovabile.

Le esigenze che giustificano la transitorietà del contratto, espresse dal locatore o dal conduttore, previste dall'art 2 comma 1 del DM 16/01/2017 qui convenute, che si riportano di seguito, dovranno essere dettagliatamente motivate e documentate all'atto della stipula del contratto, pena la riconducibilità dello stesso alla durata prevista dall'art 2 comma 1 della legge 431 del 1998 e dall'art 2 comma 6 del DM 16/01/2017:

1) ESIGENZE DEL LOCATORE:

- A) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggior età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
- B) Destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro il secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- C) Destinarlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge o del/i figlio/i a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professionale;
- D) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado per rientro dall'estero o da località in altri comuni in cui risiedevano o trasferimento temporaneo, per comprovati motivi di lavoro o di studio o di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;
- E) Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado per ragioni di studio o di lavoro esclusivamente per gli immobili in località diversa da quella di residenza del locatore;
- F) Eseguire lavori di ristrutturazione sull'unità immobiliare per la quale ha formalizzato idoneo titolo edilizio abitativo;
- G) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente dichiarata nel contratto e documentata.

2) ESIGENZE DEL CONDUTTORE:

- a) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o per il conseguimento di titolo di studio se diverso dello studio universitario (che non rientrano nei contratti di locazione transitori per studenti universitari) in un Comune diverso da quello di residenza;
- b) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- c) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- d) Necessità di cure o di assistenza a familiari in località diversa dal Comune di residenza;
- e) Acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- f) Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione di residenza;
- g) Campagna elettorale;
- h) Contratti a sfrattati con assistenza del Comune o per imminenti assegnazioni di alloggi E.R.P.

Il conduttore ha facoltà di recedere con preavviso da comunicarsi almeno 1 mese per contratti di durata fino a 6 mesi e non oltre due mesi prima per contratti di durata fino a 18 mesi.

Il conduttore non deve avere la residenza nel comune di Ferrara e comuni confinanti per i punti a, b, c.
Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del contratto per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Tali contratti sono utilizzabili per studenti universitari regolarmente iscritti presso una facoltà o un istituto universitario o per corsi di specializzazione conseguenti alla laurea (master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un Comune diverso da quello di residenza, ed hanno durata da un minimo di sei mesi ad un massimo di tre anni.
Qualora lo studente universitario o l'iscritto ad un corso di specializzazione frequenti un corso di studio per un periodo inferiore al minimo previsto al punto precedente, la durata del contratto può essere inferiore ai sei mesi.
Alla prima scadenza i contratti si rinnovano per uguale periodo, per un massimo di 36 mesi totale (es. 18+18), salvo recesso del conduttore con preavviso da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.
Possono essere sottoscritti da singoli studenti o da gruppi di studenti o da Aziende per il Diritto allo Studio.

CONTRATTI ASSISTITI

Nella redazione e sottoscrizione dei contratti, le parti possono farsi assistere dalle rispettive organizzazioni della proprietà e/o dei conduttori firmatarie del seguente accordo.
Al fine della definizione del canone effettivo, ai sensi dell'art. 1 comma 8, primo capoverso, dell'art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti contraenti dichiarano, su apposito modulo All.2) o All.2) gli elementi oggettivi (qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato, con assunzione di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati. Sullo stesso modulo le Organizzazioni della proprietà e/o dei conduttori, che forniscono assistenza, attestano la conformità del canone all'Accordo comunale vigente.

CONTRATTI NON ASSISTITI

Le parti prendono atto dell'art. 1 comma 8, secondo capoverso, dell'art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, riguardante l'attestazione per i contratti non assistiti.
In tali casi l'attestazione è rilasciata alla parte richiedente, da una Organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente accordo All. 4) Tale attestazione sarà validata dalle OO.SS. sulla base degli elementi oggettivi e normativi (tipologia del contratto) dichiarati dalle parti contrattuali, con relativa assunzione di responsabilità delle parti stesse della rispondenza dei dati dichiarati, mediante la compilazione del modulo di cui all' All. 3) o All. 3P) e la consegna di copia firmata del contratto registrato o in corso di registrazione.

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE

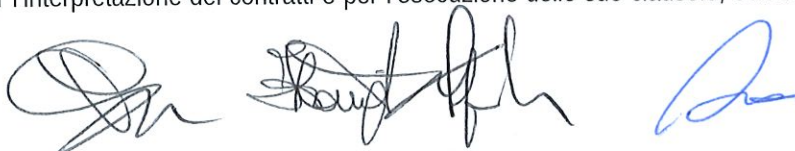
I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento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

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Al fine di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 6 del D.M. 16/01/2017.

Ciascuna parte firmataria del contratto può richiedere che sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, che deve, sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre 60 gg dalla sua costituzione. Detta Commissione è istituita presso la sede del Sindacato di categoria territoriale competente a cui il ricorrente si rivolgerà.

Il regolamento ed il funzionamento della Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale è parte integrante del presente accordo All.E). Per l'interpretazione dei contratti e per l'esecuzione delle sue clausole, se l'esito



della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse redimere le controversie, le parti sono tenute a rivolgersi all'Istituto della "mediazione" come definita ai sensi del D. Lgs. 28/2010 e successive integrazioni e modificazioni. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello allegato al Regolamento di cui sopra.

LE GRANDI PROPRIETA'

Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 e comma 7 del D.M. 16.01.2017 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 100 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 stesso l'accordo integrativo.

DURATA ED EFFICACIA

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, decorre dal giorno successivo a quello del deposito.

Ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo o revisione (aggiunto o revisione).

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, ovvero successivamente aderente, 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.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- il comune deliberi nuove aliquote IMU per le locazioni concordate;
- siano modificate le normative fiscali;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario od 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 determina del canone.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria del Comune di Ferrara unitamente ai seguenti allegati:

- Tabella delle tariffe delle zone omogenee (Allegato 1)
- Modulo di dichiarazione degli elementi oggettivi del contratto con Attestazione di Conformità per contratti assistiti (Allegato 2)
- Modulo di dichiarazione degli elementi oggettivi per il calcolo del canone per contratti non assistiti (Allegato 3)
- Modulo di dichiarazione degli elementi oggettivi per il calcolo del canone per contratti assistiti per la locazione parziale (Allegato 2/P)

- Modulo di dichiarazione degli elementi oggettivi per il calcolo del canone per contratti non assistiti per la locazione parziale (Allegato 3/P)
- Attestazione di conformità per contratti non assistiti (Allegato 4)
- Elenco delle vie di Ferrara con indicazione delle zone omogenee (Allegato 5)
- Elenco zone periferiche entro 10 km dal Centro storico (Allegato 6)
- Contratto uso abitativo (Allegato A)
- Contratto uso abitativo transitorio (Allegato B)
- Contratto uso abitativo universitario (Allegato C)
- Oneri accessori (Allegato D)
- Regolamento della Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale (Allegato E)

Letto, confermato e sottoscritto.

Ferrara lì, 9 ottobre 2023

Confabitare®
 Associazione Proprietari Immobiliari
 Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA
 E-mail: ferrara@confabitare.it
 Tel. 320.8980900
 C.F. 93081140381

luc e fobb neri



 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari Ferrara
 Via Borgo dei Leoni 76/a
 www.uppiferrara.it
 Tel. 351 8540198

 CONFEDERAZIONE PROPRIETARI E INQUILINI
 COLLABORATORI

**ASSOCIAZIONE
 UNIONCASA
 FERRARA**

SUNIA
 Sindacato Unitario Nazionale
 Inquilini e Assegnatari
 Federazione Provinciale - FERRARA
 C.so Sonzo, 18 - Tel. 0532/207637
 C.F. 93001130389

ASSOCASA FERRARA
 C.so Giovecca, 203
 E-Mail: assocasa.ced@gmail.com
 Tel. 342-82.33.064

A.P.F.
 Associazione Proprietari Edilizia
 CONFEDILIZIA - FERRARA
UNIAT
 Unione Nazionale Inquilini
 Ambiente Territorio

A.S.P.P.I.
 Associazione Sindacale
 Piccoli Proprietari Immobiliari
 Via Garibaldi, 183 - 44121 FERRARA
 Tel. 0532 209800 - Fax 0532 211474
 segreteria@aspife.it