Comune di Rivalta

Città metropolitana di Torino

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI RIVALTA

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431 E DEL DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 16 GENNAIO 2017

Fra le seguenti organizzazioni:

APE CONFEDILIZIA

UPPI

UNIONCASA

CONFAPPI

ASPPI

APPC

ANPE (FEDERPROPRIETÀ)

CONFABITARE

FEDERCASA

E

SUNIA

SICET

UNIAT

ANIA

ANIAT – CONIA

* **UNIONE INQUILINI**

SAI CISAL

FEDER.CASA CONFSAL

con la partecipazione per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari

EDISU

* Unione Inquilini è contraria alla doppia vidimazione

Premessa

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio del comune di Rivalta

Constatata la rituale convocazione da parte del comune di Rivalta di tutte le Associazioni Sindacali rappresentative della Proprietà e dell'Inquilinato firmatarie della Convenzione Nazionale e del vigente Accordo Territoriale.

Preso atto dell'auspicio del comune di Rivalta che le Associazioni Sindacali consolidino le forme di collaborazione già in essere nell'assistenza congiunta di proprietari ed inquilini di contratti di locazione convenzionati per garantire il più elevato livello di tutela possibile per entrambe le parti, pur nel rispetto del vigente quadro normativo che attribuisce validità al contratto convenzionato non assistito anche quando attestato da una singola organizzazione firmataria dell'Accordo.

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali. Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al D.M. 16 gennaio 2017, si conviene e stipula quanto segue.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998 e s.m.i., che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area di Rivalta, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.

Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti, anche utilizzando gli strumenti del FIMI e delle ASLo così come strutturati dalla Regione Piemonte.

Contribuire a ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.

Contribuire a migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

Contrastare le forme di discriminazione basate su colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

Per favorire il raggiungimento di questi obbiettivi, le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art. 1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3 ed art. 5, comma 1 e 3 della L. 431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata.

I firmatari del presente Accordo altresì convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

Il presente accordo è stato sottoscritto presso il comune di Rivalta il giorno _____.

Tale Accordo avrà efficacia per tutti i contratti stipulati e sottoscritti dal giorno __/__/____.

CAPITOLO I
CONTRATTI AGEVOLATI

(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 16-01-2017)

* * * *

A) CIRCA LE AREE:

A-1) Si individua una sola area per l'intero territorio comunale denominata ZONA "UNICA" avente caratteristiche omogenee (per valori di mercato, dotazione infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) Convengono di determinare i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative che si allegano come parte integrante del presente testo *(Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile e Allegato 2 - tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari)*.

Tali valori sono stati determinati, anche fatte - per quanto possa occorrere - le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità su piazza dei valori locativi;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del «secondo canale» (previsto dall'art. 2, comma 3 legge 431/98);

B-2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

B-3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere, il concetto di metro quadro utile; ciò per una avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.
A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze; al 10% aree scoperte ad uso esclusivo (la cui superficie convenzionale non potrà essere superiore alla superficie utile del solo alloggio esclusi i balconi).

Per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla normativa di settore (Legge Regionale n. 16/2018 che ha abrogato la Legge Regionale 21/1998 e Decreto Ministeriale del Ministero della Sanità del 5.7.1975), per la parte con altezza maggiore o uguale a mt. 1,60 dal pavimento, i metri saranno calcolati al 100%, al di sotto di mt. 1,60 al 25%.

Misurazioni nette da muri (la metratura calpestabile deve intendersi complessiva dell'alloggio e accessori, box, cantine, soffitte, ecc.).

C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme rispetto a quella indicata in contratto, in più o in meno del 2% per le unità inferiori o uguali a 67 mq. e del 4% per quelle con metratura superiore di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE:

D-1) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 1 *(Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile)*, potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI:

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 *(Allegato 10 - Ripartizione spese tra proprietario e inquilino).*

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato A) ed al presente Accordo *(Allegato 3 - Modello contratto art.2 comma 3 L.431/98).*

CAPITOLO II

CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI (ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 16-01-2017)

* * * * *

CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:

A-1) Individuano, anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come dal seguente elenco delle varie fattispecie.

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile per le seguenti ragioni:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- rientro dall'estero;
- attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione odemolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo.

A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- trasferimento momentaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica, come da inserimento in graduatoria definitiva, o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi come dimostrato con compromesso regolarmente registrato.

A-4) Si dà atto che l'esigenza transitoria del conduttore e del locatore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

A-5) Convengono per i casi sottoindicati (A-6 e A-7), a mente del 5° comma dell'art. 2 del D.M. Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017), dell'obbligatorietà di attestazione bilaterale, da parte delle organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, per certificare la fattispecie oggetto del contratto.

A-6) Quando il proprietario ha esigenza di acquisire la disponibilità dell'immobile entro diciotto mesi per:

- matrimonio, unione civile e/o convivenza;
- matrimonio, unione civile e/o convivenza dei figli;
- separazione propria e dei figli;
- destinazione dell'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

A-7) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;
- per esigenze di ricerca e di studio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) Il contratto tipo, rispettivamente per le proprietà individuali e per le proprietà di cui all'art. 1 comma 5 e 6 del D.M. 16.01.2017, sono quelli facenti parte dell'Allegato B del Decreto stesso (Allegato 4 presente Accordo).

CIRCA LE AREE:

C-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, A1).

CIRCA I VALORI DEL CANONE:

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (Allegato 1), con i valori minimi e massimi previsti per la ZONA UNICA.

D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore potrà essere aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto. In tale caso non potrà più essere preso in considerazione l'elemento 17 della tabella di cui all'Allegato 1 (arredamento per il computo delle tabelle dei valori del canone).

CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato 10 del presente Accordo).

CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

F-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.

CAPITOLO III

CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI (ART. 5, COMMI 2 e 3, L. 431/98 - D.M. 16-01-2017)

* * * * *

CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

A-1) Il contratto tipo è quello previsto dall'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017 e dall'Allegato C del Decreto (Allegato 5 del presente Accordo).

CIRCA LE AREE:

B-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, A1.

CIRCA I VALORI DEL CANONE:

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (Allegato 2), con i valori minimi e massimi previsti per la ZONA UNICA.

C-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore potrà essere aumentato del 20% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

D-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato 10 del presente Accordo).

CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

E-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.

Il Comune di Rivalta con propria delibera, s'impegna ad applicare l'aliquota agevolata per il contratto studenti universitari anche laddove gli stessi hanno domandato la residenza.

CAPITOLO IV

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente nella nostra città per scambi internazionali di cooperazione o per persone *"segnalate dalla pubblica amministrazione"* (possono anche essere previste le motivazioni dell'inquilino di cui al capitolo II) alle seguenti condizioni:

- siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento;
- che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e delle utenze;
- che il locatore sia convivente con il/i conduttore/i;

che sia sottoscritto tra le parti un *"patto di coabitazione"* che contenga le modalità pratiche per la gestione degli spazi:

- l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro);
- la definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'Accordo Territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, per questo contratto non potrà essere applicata alcuna maggiorazione o diminuzione prevista dal presente Accordo, ad esclusione di quella contenuta nel presente capitolo.
La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da sottostante tabella. Potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nel caso di locazione a più inquilini, sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni coabitante in più oltre il primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi (ipotesi A) oppure da 6 a 18 mesi (ipotesi B), senza possibilità di rinnovo.
Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese,da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Nel caso dell'ipotesi B) il conduttore avrà possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di due mesi da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di due mesi, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso sarà tenuto al pagamento, a titoli di penale, di due mensilità, oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Il Comune di Rivalta con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota Imu della prima casa in quanto abitata anche dal locatore."

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI[22]	
1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e 2 vani di almeno14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e 3 vani di almeno14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
5 o 6 inquilini	Cucina e 2 servizi igienici e 4 vani di almeno 14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
oltre 6 inquilini	Come da precedenti casistiche mantenendo un vano adisposizione del proprietario

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente Accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

(Schema di contratto tipo in Allegato n. 6)

CAPITOLO V
CONTRATTI TRANSITORI STUDENTI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a studenti frequentanti l'università o corsi di specializzazione post-universitari o programmi europei per l'istruzione o scambi internazionali, alle seguenti condizioni:

- siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento;
- siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e le utenze;
- il locatore sia convivente con il/i conduttore/i;
- sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione degli spazi: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro);
- siano definiti i ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

[22] *Il singolo vano la cui metratura sia compresa tra 9 e 14 mq. è idoneo per una sola persona.*

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'Accordo Territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi e non potrà essere applicata alcuna maggiorazione o diminuzione prevista dal presente Accordo, ad esclusione di quella contenuta nel presente capitolo.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da sottostante tabella. Il contratto potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nei casi di locazione a più inquilini, sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni inquilino in più oltre al primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

Il contratto potrà avere una durata da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo automatico.

Le parti potranno disdettare il contratto con un preavviso di un mese da esercitarsi con l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno. Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di 15 giorni, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Il Comune di Rivalta con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota Imu della prima casa in quanto abitata anche dal locatore."

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI[23]	
1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e 2 vani di almeno14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e 3 vani di almeno14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
5 o 6 inquilini	Cucina e 2 servizi igienici e 4 vani di almeno 14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
oltre 6 inquilini	Come da precedenti casistiche mantenendo un vano a disposizione del proprietario

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente Accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

(Schema di contratto tipo in Allegato n. 7)

[23] *Il singolo vano la cui metratura sia compresa tra 9 e 14 mq. è idoneo per una sola persona.*

CAPITOLO VI

LOCAZIONE FRAZIONATA DI IMMOBILE

* * * *

Nel caso di locazione frazionata di immobile, per definizione, il proprietario non dimora nell'alloggio oggetto di locazione.

Le parti convengono sulla possibilità di locare anche porzioni di un alloggio, purché siano ricondotte alle medesime fattispecie contrattuali (contratti agevolati, contratti per gli usi transitori abitativi, contratti per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari), alle seguenti condizioni:

- siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si concedono e gli spazi comuni, allegando planimetrie dell'appartamento ed avendo la parte locatrice originariamente definito il numero potenziale complessivo dei detentori dell'unità immobiliare;

- il canone complessivo dell'alloggio, anche corrispondente alla somma di tutti i contratti parziali che verranno stipulati, dovrà essere effettuato a mente della tabella prevista dal presente Accordo per le varie tipologie contrattuali (contratti agevolati, contratti per gli usi transitori abitativi, contratti per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari);

- la percentuale di incidenza, che determinerà la parte di canone che sarà posta a carico di ciascun occupante l'alloggio, dovrà essere determinata in considerazione degli spazi utilizzati;

- per "MQ. UTILIZZATI" si intende la somma tra i mq. calpestabili degli spazi ad uso esclusivo (100%) ed i mq. calpestabili degli spazi comuni proporzionato al numero di inquilini che li utilizzano;

- vengano rispettati i seguenti parametri di adeguatezza degli spazi:

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI[24]	
Max. 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq.
Max. 6 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq.
Max. 8 inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno14 mq.

È consentita ai soggetti detentori di contratti di locazione per studenti o specializzandi universitari (es. enti per il diritto allo studio, fondazioni, etc.), la possibilità di concludere con i proprietari di immobili destinati ad uso abitativo contratti di locazione che prevedano la possibilità di sublocare agli studenti universitari secondo i criteri di cui sopra.

In considerazione della particolarità di questa locazione frazionata i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente Accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

[24] *Il singolo vano la cui metratura è compresa tra 9 e 14 mq. è idoneo per una sola persona.*

Per quanto non espressamente sopra precisato e specificato, si richiamano le disposizioni tutte previste nel presente Accordo.

Per questa tipologia di locazione occorre fare riferimento agli schemi di contratto tipo corrispondenti alla fattispecie scelta avendo cura di precisare che si tratta di porzioni di immobile e non dell'immobile nella sua interezza (*ossia locazione abitativa agevolata, locazione abitativa di natura transitoria, locazione abitativa per studenti universitari, locazione abitativa parziale di natura transitoria o locazione abitativa parziale di natura transitoria per studenti - Allegati da 3 a 7*).

CAPITOLO VII
CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1, COMMA 5 DEL DECRETO MINISTERIALE N. 62 DEL 16 GENNAIO 2017 PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017

* * * *

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini ritengono indispensabile, anche per favorire il cd. "Housing Sociale", di provvedere a determinare con appositi "accordi integrativi" le linee programmatiche e quadro per tale tipologia di contratto.

CAPITOLO VIII
CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1, COMMA 6 DEL DECRETO MINISTERIALE N.62 DEL 16 GENNAIO 2017 PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017

* * * *

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano, uniformandosi alla fattispecie di cui all'art. 1, comma 6 del Decreto Ministeriale n° 62 del 15 marzo 2017, sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da imprese o associazioni di Imprese, datori di lavoro e Associazioni Onlus, questi ultimi che si occupano di immigrazione, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti, nel caso di imprese, associazioni di imprese e datori di lavoro e per quanto attiene alle Associazioni Onlus, che si occupano di immigrazione, per il soddisfacimento di esigenze abitative di immigrati comunitari ed extra-comunitari.

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano inoltre sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da Enti del Terzo Settore, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di famiglie e/o persone inserite in progetti di inclusione sociale e/o segnalate dal Comune.

Si intende che nella locuzione "fruitore" utilizzata nel comma 6, dell'art. 1 del citato Decreto Ministeriale, deve intendersi che il fruitore, quindi intestatario del contratto, sarà l'associazione di Impresa, l'impresa, il datore di lavoro o gli Enti del Terzo Settore.

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini osservano che all'interno del corpo del contratto di locazione dovrà essere esplicitata la destinazione dell'unità immobiliare ed il contratto sarà soggetto a validità solo se sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazioni inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari, associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale con il comune di Rivalta.

Nei contratti di locazione dovranno essere inserite le seguenti clausole:

*** ** ***

CONTRATTI DI LOCAZIONE CON IMPRESA, ASSOCIAZIONI DI IMPRESE E DATORE DI LAVORO

USO

a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, deve e dovrà essere esclusivamente destinata a civile abitazione del dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore della conduttrice-fruitrice, signor .... nato/a a ..... il ..... c.f.: ....., che si impegna ad utilizzare i locali per abitazione con divieto assoluto di mutarne, anche solo in parte, l'utilizzo; è fatto espresso divieto di sublocazione, anche solo parziale e/o di mutamento di destinazione, salvo non sia espressamente previsto nel contratto stesso.

La conduttrice-fruitrice si impegna a comunicare al locatore qualunque modifica di utilizzo dei locali in capo e a favore di persone diverse da quelle indicate nell'odierno contratto, qualora nel corso del rapporto di locazione la conduttrice-fruitrice intenda far utilizzare l'unità immobiliare ad altro soggetto sempre dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore, dovrà darne tempestiva comunicazione al locatore, comunicando a quest'ultimo le generalità ed il codice fiscale dell'utilizzatore finale.

Al presente contratto viene allegato contratto di lavoro o documento equipollente tra ..... .

b) il conduttore–fruitore si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON ENTI DEL TERZO SETTORE

USO

a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, deve e dovrà essere destinata a civile abitazione a favore di persone inserite nel Progetto siglato dall'Ente del Terzo Settore ..... con la Prefettura o con il Comune di Rivalta

L'Ente del Terzo Settore si impegna a comunicare al locatore le generalità dell'effettivo utilizzatore e/o utilizzatori dell'unità immobiliare, oggetto di contratto, con divieto di inserire nel corso della locazione, se non con specifica autorizzazione del locatore, persone diverse a quelle espressamente indicate nella comunicazione di cui sopra.

E' comunque fatto espresso divieto di sublocazione anche solo parziale salvo non sia espressamente previsto dal Progetto.

I rapporti tra l'Ente del Terzo Settore e l'effettivo utilizzatore e/o utilizzatori dell'unità immobiliare oggetto di contratto possono essere regolamentati da un contratto di comodato o, se espressamente previsto dal Progetto, da un contratto di sub-locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3 e/o dall' art. 5, comma 1 della Legge n° 431/98.

L'Ente del Terzo Settore, denominato conduttore ai fini del presente contratto, utilizzerà l'immobile solo ed esclusivamente per le finalità di cui al Progetto.

L'effettivo occupante e/o occupanti dell'immobile viene-vengono individuati con la locuzione "utilizzatori finali".

All'odierno contratto viene allegata copia del Progetto ....., documento che formerà parte integrante dell'odierno accordo di locazione.

b) Il conduttore–fruitore si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.

CAPITOLO IX

ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE

(VALIDE ANCHE PER I CONTRATTI PER GLI STUDENTI)

Le maggiorazioni previste nel presente capitolo, ad esclusione di quelle di cui alla lettera A, andranno sommate algebricamente. La percentuale totale risultante dovrà poi essere a sua volta sommata al canone base, ottenuto moltiplicando i mq. convenzionali (calcolati come da indicazioni di cui al punto A seguente) con il valore al mq. corrispondente delle tabelle di cui all'allegato 1 o 2 del presente Accordo.

a) Per tutte le zone definite, per gli alloggi con metratura come definita dall'Accordo fino a 41 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30%, per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione del 25%, per gli alloggi con metratura superiore ai 51 metri quadrati e fino ai 67 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. La metratura convenzionale, per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati, non potrà essere inferiore alla metratura degli alloggi di metri quadrati 67 comprensiva della maggiorazione, ovvero 80,4.

b) Per tutte le zone definite, per gli immobili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale il canone base potrà essere maggiorato fino al 20% massimo.

c) Per tutte le zone definite, per gli alloggi che nei dieci anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione (pavimentazioni, servizi igienici/cucina, infissi, etc.) oppure siano state ristrutturate le parti condominiali, il canone base potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 10%;

Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi, sia nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone base di locazione così come calcolate.

Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto e avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazioni degli inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

d) Per tutte le zone definite, in base alla classificazione energetica risultante dall'APE, il canone base sarà oggetto delle seguenti variazioni:

per le classi energetiche A1 - A2 - A3 - A4	il canone base potrà essere aumentato del 6%;
per le classi energetiche A - B – C	il canone base potrà essere aumentato del 5%;
per le classi energetiche D – E	il canone base rimarrà invariato;
per le classi energetiche F – G – NC	il canone base sarà ridotto del 5%.

La maggiorazione prevista per la classe energetica non potrà essere sommata alla maggiorazione prevista per gli stabili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale di cui al punto B.

In caso di lavori di efficientamento energetico condominiali in corso d'opera, verrà considerata la classe energetica risultante a fine lavori, comprovata dallo studio di fattibilità dell'ecobonus e superbonus 110% approvato dal condominio.

e) Per tutte le zone definite, per gli alloggi che nei 5 anni precedenti la locazione convenzionata, siano stati oggetto di acquisto di arredamento per un importo minimo di euro 5.000,00, il canone base potrà essere maggiorato del 5% massimo.

L'acquisto dell'arredo dovrà essere comprovato dalla documentazione fiscale ed all'esibizione di idonea documentazione fotografica.

Tale aumento dovrà essere motivato nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.

f) Per tutte le zone definite, per i locatori che non richiederanno ai conduttori il deposito cauzionale e/o fidejussione, il canone base potrà essere maggiorato del 2,5%.

g) Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98, per tutte le zone definite, per i locatori che consentiranno ai conduttori di poter recedere anticipatamente dal contratto con solo preavviso di mesi tre, il canone base potrà essere maggiorato del 2,5%.

h) Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98, per tutte le zone definite, qualora l'immobile sia completamente arredato, come da elenco arredi di cui all'All. 11 del presente Accordo, il canone base potrà essere maggiorato del 10%. In tale caso non potrà essere più preso in considerazione l'elemento 17 della tabella di cui all'All. 1. Tale maggiorazione non potrà essere sommata con la maggiorazione del successivo punto i);

i) Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98, per tutte le zone definite, qualora sia presente all'interno dell'alloggio l'arredo cucina completo con frigorifero e lavatrice, il canone base potrà essere maggiorato del 5%. In tale caso non potrà essere più preso in considerazione l'elemento 17 della tabella di cui all'All. 1;

j) Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 e art. 5, comma 1 della L. 431/98, per la tutte le zone definite, qualora la somma dei valori corrispondente alle voci degli elementi di cui alla tabella All. 1, restituisca un punteggio pari o superiore a 8 e un numero pari o superiore a 9 elementi (che pesino almeno 8 punti), il canone base potrà essere maggiorato del 10%.

Tale maggiorazione dovrà essere motivata nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.

k) Nel caso in cui siano presenti entrambi gli elementi 6d e 23, il punteggio relativo complessivo sarà pari ad 1.

Tale maggiorazione dovrà essere motivata nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.

CAPITOLO X DISPOSIZIONI FINALI

***

REVISIONE ACCORDO

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento della Convenzione Nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

REVISIONE CANONI

Le Associazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma

del presente Accordo, su iniziativa anche di una delle parti, le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI (ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ)

I contratti stipulati ai sensi del presente Accordo dovranno contenere l'attestazione di congruità dei parametri di cui agli All. 8 e 9.
Le associazioni firmatarie del presente Accordo bilateralmente potranno attestare la congruità del contratto, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali.
L'attestazione bilaterale delle associazioni firmatarie del presente Accordo è resa obbligatoria ove espressamente previsto nell'Accordo stesso a seconda della fattispecie contrattuale, come riepilogato nell'All. 12.

COMUNICAZIONE IMU

Il conduttore, per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L.431/98, dovrà, entro il termine di 30 gg. dalla registrazione del contratto, provvedere a comunicare all'ufficio anagrafe il cambio di residenza presso l'alloggio oggetto della locazione.
Come previsto dal regolamento comunale IMU è fatto obbligo al contribuente di consegnare copia del contratto stipulato all'ufficio tributi del comune.

ALLEGATI

Si allegano, come parte integrante del presente Accordo Territoriale:

1. tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile;
2. tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari;
3. modello contratto art. 2, comma 3 L. 431/98;
4. modello contratto art. 5, comma 1 L. 431/98;
5. modello contratto art. 5, comma 3 L. 431/98;
6. modello contratto locazione parziale art. 5, comma 1 L. 431/98;
7. modello contratto locazione parziale art. 5, comma 3 L. 431/98;
8. Attestazione di congruità *(Valida per contratto di locazione abitativa agevolata art. 2, comma 3, per contratto di locazione abitativa agevolata di natura transitoria art. 5, comma 1 e per contratto di locazione abitativa agevolata per studenti universitari art. 5, comma 3; vedi modelli di contratto di cui agli Allegati 3, 4 e 5)*;
9. Attestazione di congruità (*Valida per contratto di locazione abitativa agevolata parziale di natura transitoria art. 5, comma 1, per contratto di locazione abitativa agevolata parziale di*

natura transitoria perstudenti art. 5, comma 3 e per contratto di locazione abitativa agevolata frazionata di immobile; vedi modelli di contratto di cui agli Allegati 6 e 7);

10. Ripartizione spese tra proprietario e inquilino;

11. Elenco arredi alloggio;

12. Casistiche di doppia vidimazione obbligatoria.