



COMUNE DI "BEINASCO" ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N° 431,
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
30 DICEMBRE 2002

Fra le seguenti organizzazioni:

Confedilizia- APE -Torino in persona di _____

UPPI in persona di _____

UNIONCASA in persona di _____

CONFAPPI in persona di _____

ASPPI in persona di _____

APPC in persona di _____

AIESEC in persona di _____

ANPE (FERPROPRIETÀ) in persona di _____

E

SUNIA in persona di _____

SICET in persona di _____

UNIAT in persona di _____

ASIA in persona di _____

ANIAT - CONIA in persona di _____

e con l'intervento - per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni:

Ente Regionale per il diritto allo studio universitario via Madama Cristina 83, Torino

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori amministrativi del Comune di **Beinasco**.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Beinasco di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul Territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali;

Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 30/12/2002,

si conviene e stipula quanto *infra*.

CAPITOLO I
CONTRATTI AGEVOLATI
(ART.2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 30.12.2002)

A) CIRCA LE AREE:

- **A-1)** Si Individuano le seguenti aree: **Zona “A”**

aventi caratteristiche omogenee (per valori di mercato; dotazioni infrastrutturali; trasporti pubblici; verde pubblico; servizi scolastici e sanitari. attrezzature commerciali eccetera; tipi edilizi).

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per l'area, i valori minimi e massimi del canone, espressi in Euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative (allegato 2 con relative sub-fasce per ogni area) che si allegano come parte integrante al presente accordo.

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

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione 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);
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma, individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

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.

B-4) Convengono di applicare al Locatore l'agevolazione ICI prevista per le unità immobiliari locate in base al presente patto alla data di sottoscrizione, e mantenerla invariata per tutta la durata della stessa.

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto occorrere possa, il concetto di metro quadro utile; ciò per un'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.

Misurazioni nette da muri (la metratura 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 in più o in meno del 4% 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) Convengono di prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire durate contrattuali di 3, 4, 5 o 6 anni, prorogabili di 2 anni ai sensi dell'art. 2, comma 5, della L. 431/1998.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI:

E-1) convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella “ oneri accessori ” che si allega come parte integrante del presente (allegato 5). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) Convengono di definire il contratto tipo sulla base del modello allegato al D.M. 30-12-2002 (allegato A)

**CAPITOLO II -Contratti per gli usi transitori abitativi previsti
art. 5 comma 1, legge 431/98 e dall'art. 2 del D.M. 30.12.2002.**

* * *

Premesso:

- **Che** la Legge 9 dicembre 1998. n. 431 (in particolare l'art.5), come attuata dal D.M. 30.12.2002, in particolare l'art. 2 prevede:

- **Che** i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, abbiano durata non Inferiore a un mese e non superiore a diciotto Mesi;
- **Che** tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

A) 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 da seguente elenco delle varie fattispecie:

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio e/o convivenza;
- Matrimonio dei figli;
- Separazione propria o dei figli;
- Rientro dall'estero;
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Intende destinare l'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 della stipula contrattuale.

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 comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- 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.

A-4) Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa - tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

A-5) Si dà atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato al D.M. 30.12.2002 (precisamente allegato C) e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M. - Si allega il contratto tipo al presente accordo **allegato C).**

C) CIRCA LE AREE:

C-1) si richiamano integralmente le aree del capitolo I.

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

D-1) si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I **allegato 3**, con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative sub-fasce.

D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro ad anno per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

E-1) si richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "oneri accessori" allegata (come allegato 5) al capitolo I°. In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

F-1) si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I.

CAPITOLO -III-
(Contratti per soddisfare esigenze abitative di Studenti Universitari.)
art. 5, commi 2 e 3, legge 431/98 - D.M. 30-12-2002

Premesso :

- **Che** nei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali (secondo il disposto dell'art. 5 comma 2 e 3 del D.M. 30-12-2002) devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede e che tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto a un corso di laurea in un Comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

- **Che** alle trattative sono stati invitati:

- ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO, via Madama Cristina, 83, Torino;

Al fine di partecipare al presente accordo, oltre alle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, anche le aziende per il diritto allo studio, le associazioni degli studenti, le cooperative ed enti non lucrativi del settore, quali operanti nell'ambito locale.

A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

A-1) convengono di definire il contratto tipo sulla base del modello allegato al D.M. 30.12.2002 (precisamente allegato E) e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M. - si allega il contratto tipo al presente accordo (**allegato E**). Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti relativi alla iscrizione al corso universitario del conduttore.

B) CIRCA LE AREE:

B-1) si richiamano integralmente le aree del capitolo I°.

C) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I° (**allegato 4**). con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative sub-fasce. Il valore è calcolato senza mobilio.

C-2) convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro mensili per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

D) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

D-1) richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "oneri accessori" allegata al presente accordo (come allegato 5) al capitolo I. In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

E-1) si richiama integralmente quanto esposto al capitolo 1°.

CAPITOLO – IV -
**(- Commissioni di conciliazione – accordi con altri Enti – revisione
accordo e canoni – certificazioni congruità – comunicazioni ICI -
- allegati al presente accordo.)**

LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA:

Convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta interpretazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle destinazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'autorità giudiziaria.

In caso di variazione annuale in misura superiore al 10 % in diminuzione o in aumento dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto la parte interessata potrà adire una commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione. La commissione prima della decisione della nuova determinazione del canone, non può sospendere il pagamento del canone pattuito delle parti.

La commissione conciliatrice sarà regolamentata in via di massima come da allegato (**allegato 7**).

ACCORDI CON ALTRI ENTI:

Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc.. i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali tra la proprietà, assistita -a sua richiesta- dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Per gli enti previdenziali pubblici, si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo n° 104/96: i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita -a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.

Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in Euro/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

REVISIONE ACCORDO:

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote ICI 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:

Le Associazioni potranno sottoscrivere certificazioni di congruità. (vedi allegato 6).

COMUNICAZIONE ICI

Si rammenta al Locatore l'obbligo, di presentare copia del contratto di locazione con gli estremi della relativa registrazione, entro il termine previsto per la presentazione delle dichiarazioni ICI.

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

1. D.M. 30-12-2002 e relativi allegati
2. tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile
3. tabella per contratti di locazione transitoria
4. tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari
5. tabella ripartizione oneri accessori
6. certificazione di congruità
7. domanda di conciliazione
8. autocertificazione ICI

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

DECRETO 30 dicembre 2002

Criteri generali per la realizzazione gli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;

Vista la Convenzione nazionale in data 8 febbraio 1999, sottoscritta ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della richiamata legge;

Visto il decreto interministeriale lavori pubblici-finanze del 5 marzo 1999, pubblicato sulla G.U. del 22 marzo 1999, serie generale, n. 67 con il quale sono stati definiti, sulla base dei contenuti della citata Convenzione nazionale, criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

Visto in particolare l'articolo 4, comma 1 della citata legge 431/98, così come modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 8 gennaio 2002, n. 2 che stabilisce che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la richiamata Convenzione nazionale che individua i criteri generali da assumere a riferimento per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale tra le stesse associazioni ai fini della determinazione dei canoni di locazione;

Vista la nota ministeriale in data 15 gennaio 2002, con la quale ai sensi del richiamato articolo 4, comma 1, della legge n. 431/98, si è proceduto a convocare le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la citata Convenzione nazionale;

Considerato che alla scadenza del termine previsto dall'articolo 4, comma 2, della menzionata legge n. 431/98, tra tutte le parti convocate dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti non è stato raggiunto accordo formale unico;

Considerato che ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della medesima legge 431/98, in mancanza di un unico accordo tra le parti, i criteri per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché alle modalità per garantire particolare esigenze delle parti, debbono essere indicati in apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze da emanare sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle organizzazioni sindacali degli inquilini dei proprietari;

Visti i distinti accordi presentati il primo, in data 6 settembre 2002, dalle organizzazioni sindacali Sunia, Sictet, Uniat, Unione inquilini, Ania, Feder.Casa, Anpe-Federproprietà, Asppi, Confappi, Uppi -al quale ha successivamente aderito l'associazione Assocasa -ed il secondo, in data 9 settembre 2002, dalle organizzazioni Confedilizia, Appc, Unioncasa, Conia;

Vista la legge 14 gennaio 1994, n. 20, articolo 3, lettera c);

Visto il decreto in data 12 ottobre 2001 con il quale il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ha delegato l'On.le Ugo Giovanni Martinat all'esercizio anche delle competenze nelle aree del Dipartimento per le opere pubbliche e per l'edilizia;

Ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98;

Decreta :

Art. 1 Criteri per la determinazione dei canoni di locazione agevolati nella contrattazione territoriale

1 Gli Accordi territoriali, in conformità delle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.

2 A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli Accordi di cui al comma 1, dopo aver acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni -ove effettuate -delle microzone del territorio comunale definite ai sensi del Dpr 23 marzo 1998, n. 138, individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
- tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

3. Per ogni area od eventuale zona, gli Accordi locali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, prevedono un valore minimo ed un valore massimo del canone.
4. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite -a loro richiesta -dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

5 Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli Accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento 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 partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli Accordi territoriali relativi. 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 (allegato G).

6 Per gli enti previdenziali pubblici, si procede, in analogia a quanto indicato al comma 5, tenuta presente la vigente normativa. I canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree e/o zone omogenee nonché agli elementi individuati negli Accordi territoriali.

7 Alla sottoscrizione degli Accordi integrativi di cui ai commi 5 e 6, possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, da stipulare con i diretti fruitori, sono regolati dall'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

8 Gli Accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché particolari forme di garanzia.

9 Gli Accordi in sede locale possono prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

10 E' nella attribuzione esclusiva del proprietario dell'immobile, la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

11 Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato A) e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 del presente articolo (allegato B).

12 I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui al precedente comma.

13 Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli Accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, che a quelli sottoscritti negli altri comuni.

14 Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 2

Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi

1 I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie -con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'articolo 1. Gli Accordi territoriali relativi a questo tipo di contratti possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.

1 Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, si procede -per i comuni di cui al comma 2 del presente articolo -mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nell'articolo 1 medesimo.

2 I contratti di cui al presente articolo devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore -da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto -i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.

3 I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

4 Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato C) e per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 (allegato D).

5 I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.

6 Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 3

Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi

- 1 Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata -precisata negli allegati tipi di contratto -da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.
- 2 I canoni di locazione sono definiti in appositi Accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli Accordi territoriali di cui all'articolo 1.
- 3 Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, si procede mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nel medesimo articolo 1.
- 4 Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato E) e per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 (allegato F).
- 5 I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.
- 6 Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 4

Tabella degli oneri accessori

Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (allegato G). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

Art. 5

Agevolazioni fiscali

- 1 Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nel territorio dei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998, si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.
- 2 Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato. Ai fini di quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, della citata legge n. 431/98, i tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis della stessa legge si intendono utilizzati ove le pattuizioni negli stessi previste siano state tutte integralmente accettate da entrambe le parti contraenti ed integrate quando richiesto.
- 3 In sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.
- 4 In relazione a quanto stabilito dall'articolo 10 della citata legge n. 431 del 1998 e dall'articolo 13-ter del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3 e 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi:
 - a) Euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
 - b) Euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non Euro 30.987,41.

Art. 6

Commissioni di conciliazione

- 1 Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e/o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.
- 2 E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.
- 3 In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.
- 4 La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

Art. 7

Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto

- 1 L'adozione dei tipi di contratto allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.
- 2 In mancanza di sottoscrizione degli Accordi in sede locale, i contratti vengono stipulati sulla base degli Accordi territoriali e integrativi previgenti, fino all'emanazione del decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Art. 8

1. Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 30 dicembre 2002

IL VICEMINISTRO DELLE
INFRASTRUTTURE E DEI
TRASPORTI
Ugo Martinat

IL MINISTRO
DELL'ECONOMIA E
DELLE FINANZE
Giulio Tremonti



2	Via	Alighieri Dante	57	Via	Goldoni	112	Via	S. Giacomo
3	Via	Amendola	58	Via	Gorizia	113	Via	S. Giovanni
4	Via	Aosta	59	Via	Gramsci	114	Via	S. Leonardo
5	Via	Aprile XXV	60	Via	Grugliasco	115	Via	S. Luigi
6	Via	Avigliana	61	Piazza	Kennedy	116	Via	Sangone
7	Via	Bandiera F.Ili	62	Via	La Torre Pio	117	Strada	Sangone
8	Via	Battisti	63	Via	Leopardi Giacomo	118	Via	Schifani
9	Via	Bertolino Don Paolo	64	Strada	Lose delle	119	Via	Serafino
10	Via	Bevilacqua	65	Via	Maggio I°	120	Via	Serea
11	Via	Bixio Nino	66	Via	Manzoni Alessandro	121	Via	Sestriere
12	Via	Boito Arrigo	67	Via	Marconi Guglielmo	122	Via	Settembre XX
13	Via	Bologna	68	Via	Martiri della Libertà	123	Via	Speranza della
14	Strada	Borgaretto	69	Via	Marzo VIII	124	Via	Spinelli
15	Strada	Boschi comunale dei	70	Via	Mascagni	125	Via	Stupinigi
16	Strada	Bottone del	71	Via	Matteotti	126	Via	Superga
17	Via	Campobello	72	Via	Mazzini	127	Via	Susa
18	Via	Carducci Giosuè	73	Via	Micca Pietro	128	Via	Togliatti
19	Via	Carso	74	Via	Minzoni Don	129	Via	Torino
20	Via	Case Sparse	75	Via	Mirafiori	130	Strada	Torino
21	Viale	Cavour	76	Via	Monginevro	131	Largo	Torino
22	Via	Centroni Paolo	77	Via	Montegrano	132	Via	Toti
23	Via	Cervi F.Ili	78	Largo	Montegrano	133	Via	Trento
24	Via	Cimitero al	79	Via	Montello	134	Via	Trieste
25	Via	Colombo	80	Via	Montenero	135	Via	Trucchi
26	Via	Da Vinci Leonardo	81	Via	Monviso	136	Via	Udine
27	Via	Dalla Chiesa Generale	82	Via	Moro Aldo	137	Piazza	Veneto Vittorio
28	Via	D'Annunzio	83	Via	Nenni Pietro	138	Via	Venezia
29	Via	De Gasperi	84	Strada	comunale di None	139	Via	Verdi
30	Via	De Nicola	85	Strada	antica di None	140	Via	Villini
31	Via	Di Nanni Dante	86	Via	Novembre IV	141	Via	Volta
32	Via	Dolci Danilo	87	Via	Orbassano			
33	Via	Donizzetti	88	Strada	Orbassano			
34	Via	Drosso	89	Largo	Ovestor			
35	Via	Einaudi Luigi	90	Via	Ortigara			
36	Via	Falcone Giovanni	91	Via	Padova			
37	Via	Fermi Enrico	92	Via	Palmero			
38	Via	Ferrara	93	Via	Pascoli			
39	Via	Filzi Fabio	94	Via	Pellico Silvio			
40	Via	Fornaci delle	95	Viale	Perotti Generale			
41	Via	Fornasio Maria Teresa	96	Piazza	Pertini Sandro			
42	Via	Foscolo Ugo	97	Via	Piave			
43	Via	Frejus	98	Via	Pisacane			
44	Via	Galilei Galileo	99	Via	Podgora			
45	Largo	Galilei Galileo	100	Via	Principe Amedeo			
46	Via	Galimberti	101	Via	Puccini			
47	Via	Gallina Natale	102	Via	Rainero			
48	Via	Ganna	103	Viale	Risorgimento			
49	Via	Garelli	104	Via	Rivalta			
50	Via	Garibaldi Giuseppe	105	Via	Rivoli			
51	Via	Giambone	106	Via	Roma			
52	Via	Giolitti	107	Via	Rondò Bernardo			
53	Via	Giotto	108	Via	Rossini			
54	Viale	Giovanni XXIII	109	Strada	Rotta Palmero			
55	Via	Giugno II	110	Via	S. Anna			

**TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE
ESPRESSI IN Euro MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE**

Particolari dotazioni dell'unità immobiliare

1. presenza di 1 autorimessa singola o, posto auto coperto			
2. presenza di 1 cantina o, sottotetto o soffitta			
3. presenza di impianto di riscaldamento			
4. presenza di ascensore per le unità oltre il 2° piano (3° fuori terra)			
5. presenza di area verde di pertinenza ai condomini			
6. presenza di posto auto scoperto			
7. presenza di impianto di condizionamento			
8. presenza di doppi servizi			
9. presenza di allacciamenti alla rete gas			
10. presenza di porta blindata			
11. presenza di doppi vetri			
12. presenza all'interno dell'alloggio del bagno completo.			
13. presenza all'interno dell'alloggio di mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice			
CONTRATTO 3 + 2			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
ZONA	1 sub	2 sub	3 sub
ZONA "A"	5,10 – 4,00	4,60 – 3,40	4,00 – 2,80
CONTRATTO 4 + 2			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
ZONA	1 sub	2 sub	3 sub
ZONA "A"	5,20 – 4,00	4,70 – 3,40	4,10 - 2,80
CONTRATTO 5 + 2			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
ZONA	1 sub	2 sub	3 sub
ZONA "A"	5,30 – 4,00	4,80 – 3,40	4,20 – 2,80
CONTRATTO 6 + 2			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
ZONA	1 sub	2 sub	3 sub
ZONA "A"	5,40 – 4,00	4,90 – 3,40	4,30 – 2,80

Per gli alloggi con metratura come definita dall'accordo fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30% e, per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati e fino a 51 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale 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 maggiorazione si calcola sulla metratura dell'alloggio comprensiva degli accessori.

Per gli immobili costruiti successivamente al 1° gennaio 1993 i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 20% massimo.

- Per gli alloggi che nei dieci anni precedenti alla stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione delle pavimentazioni, dei servizi igienici/cucina ed infissi, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.
- Per gli immobili ristrutturati nelle parti condominiali, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati 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 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'Associazione degli inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificano le maggiorazioni previste.

LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO ABITAZIONE

Art. 5, comma 1 Legge 431/98 e Art. 2 D.M. 30/12/2002

TABELLA VALORI MINIMI e MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN Euro MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE Particolari dotazioni dell'unità immobiliare			
1. presenza di 1 autorimessa singola o, posto auto coperto			
2. presenza di 1 cantina o, sottotetto o soffitta			
3. presenza di impianto di riscaldamento			
4. presenza di ascensore per le unità oltre il 2° piano (3° fuori terra)			
5. presenza di area verde di pertinenza ai condomini			
6. presenza di posto auto scoperto			
7. presenza di impianto di condizionamento			
8. presenza di doppi servizi			
9. presenza di allacciamenti alla rete gas			
10. presenza di porta blindata			
11. presenza di doppi vetri			
12. presenza all'interno dell'alloggio del bagno completo.			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
ZONA	1 sub	2 sub	3 sub
ZONA "A"	5,10- 4,00	4,60 - 3,40	4,00 - 2,80

LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE A STUDENTI UNIVERSITARI**Art. 5, comma 1 Legge 431/'98 e Art. 2 D.M. 30/12/2002**

TABELLA VALORI MINIMI e MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE PER CONTRATTI DI DIRETTI A SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI ex art. 5 commi 2 e 3 legge 431/98 <i>particolari dotazioni dell'unità immobiliare</i>			
- presenza di doppi servizi oltre i 100 mq.		- possibilità di collegamento diretto alla sede universitaria con mezzi pubblici	
- disponibilità di almeno 14-18 mq. a studente abitante		- presenza di impianto di riscaldamento Autonomo	
- disponibilità di una camera singola per studente		- impianto di ascensore oltre 2 [^] piano (3 [^] fuori terra)	
- ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (10 km di raggio)		- presenza di spazi commerciali adiacenti all'appartamento	
	Presenza di almeno 3 elementi del gruppo A e di almeno 2 elementi del gruppo B	Presenza di almeno 2 elementi del gruppo A e di almeno 1 elemento del gruppo B	Presenza di almeno 1 elemento del gruppo A e di almeno 1 elemento del gruppo B
Euro			
ZONA "A"	5,10 – 4,00	4,60 – 3,40	4,00 – 2,80

Qualora l'unità immobiliare non abbia servizio sanitario interno il canone di affitto viene calcolato secondo la terza sub-fasci.

Per l'unità abitative completamente ammobiliate il canone relativo alle fasce di competenza verrà aumentato del 20%.

In caso di garanzia prestata dall'EDISU, con sottoscrizione del contratto da parte dello stesso Ente regionale per il diritto allo studio, i valori dei canoni d'affitto sono quelli minimi della fascia di appartenenza.

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE:

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile **C**
 Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali **L**
 Assicurazione dello stabile (parte globale fabbricati) e degli Impianti al 100%
 50 % della responsabilità civile **L**
 Assicurazione dello stabile (parte di responsabilità civile verso terzi) 50% solo della parte responsabilità civile verso terzi **C**
 Postali e telefoniche **L**
 Copisteria, fotocopie, cancelleria e postali, noleggio sala per riunioni in caso di unico proprietario o copie documenti richiesti dagli inquilini **C**
 Fotocopie, copisteria, cancelleria **L**
 Compenso amministratore 50% solo se Incaricato contrattualmente, diversamente interamente a carico della proprietà **L**
 Compenso dell'amministratore 50 % solo se indicato contrattualmente. **C**
 Trasporti e vacanze **L**

ASCENSORE:

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni **C**
 Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti **L**
 Adeguamento alle nuove disposizioni di legge **L**
 Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione **C**
 Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio **L**
 Ispezioni e collaudi **C**
 Manutenzione in abbonamento **C**
 Riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiere della cabina **C**
 Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura dei 50 % **L**
 Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura del 50% **C**

AUTOCLAVE:

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.) **L**
 Manutenzione ordinaria **C**
 Imposte e tasse di impianto **L**
 Forza motrice **C**
 Ricarico pressione dei serbatoio **C**
 Ispezioni, collaudi e lettura contatori **C**
 Riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso **C**
 Manutenzione in abbonamento **C**

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI:

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione **L**
 Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione **C**
 Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme **L**
 Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme **C**
 Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni **L**
 Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni **C**
 Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili **L**
 Manutenzione ordinaria di Impianti speciali di allarme, sicurezza e simili **C**
 Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, lampadine, Interruttori, neon, starters, reattori, porta lampade, ecc. **C**

Energia elettrica secondo bollette ENEL o A.E.M. **C**

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA:

Installazione e sostituzione degli impianti **L**

Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti **L**

Manutenzione ordinaria degli impianti compreso il rivestimento refrattario **C**

Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale **C**

Lettura dei contatori **C**

Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua **C**

Riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso, ugelli, avvolgimento pompe e bruciatori, elettrodi, pompa bruciatore, ecc. Apparecchiatura elettrica bruciatore **C**

Manutenzione straordinaria locale centrale termica **L**

Ricarica estintori **C**

Lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, Antismog, ANCC, o regolamenti comunali **L**

Salarlo, indennità e contributi sociali al fuochista **C**

Diritti V.V.F.F. **L**

Assicurazioni infortuni fuochista **C**

Pulizia caldaie, bruciatori, canne fumarie, messa a riposo stagionale. **C**

Compenso amministrazione (riscaldamento, acqua calda) **C**

Lettura contatori acqua calda **C**

IMPIANTI SPORTIVI:

Installazione e manutenzione straordinaria **L**

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.) **C**

Consumo di acqua per pulizia e depurazione: acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa) **C**

IMPIANTO ANTINCENDIO:

Installazione e sostituzione dell'impianto **L**

Acquisti degli estintori **L**

Manutenzione ordinaria **C**

Ricarica degli estintori, Ispezioni e collaudi **C**

IMPIANTO TELEVISIVO:

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato **L**

Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato **C**

PARTI COMUNI:

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico **L**

Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico **C**

Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari **L**

Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari **C**

Manutenzione straordinaria della rete di fognatura **L**

Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti **C**

Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere **L**

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni **C**

Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni **C**

Installazione e sostituzione di serrature **L**

Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati **C**

Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni. Armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo **L**

Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori. bidoni. Armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo **C**

Spurgo delle fosse biologiche e disotturazioni delle colonne di scarico e relativi pozzetti **C**

Riparazione di tubazioni interne **L**

Spurgo dei pozzi neri **C**
Sostituzione e riparazione di marmi ringhiere e corrimani **L**
Installazione e sostituzione inferiate, cancellate, infissi, seminfissi. e vetrate. **L**
Riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e vetri a seguito di rottura da parte degli inquilini. **C**
Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile **L**
Riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli. **C**
Riparazione di serrature e chiudi porte, eventuale sostituzioni di chiavi. **C**
Impianto alberi, cespugli, piante fiorite nonché attrezzature occorrenti per la manutenzione del giardino **L**
Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali **C**
Installazioni e riparazioni dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi a colori, esteri, e privati **C**
Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere citofono e porte **C**
Servizio deblattizzazione e disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura **C**
Sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni se causata per colpa di inquilini **C**
Sostituzione alberi, cespugli, piante fiorite **C**
Sostituzione piante ornamentali e fiori ingresso palazzo **C**
Mano d'opera per Il taglio dell'erba, potature, innaffiatura, acquisto concimi, riparazione attrezzi nonché manutenzione del giardino **C**
Canone in abbonamento per manutenzione e sostituzione piante e fiori ornamentali. **C**
Sostituzione e riparazione, per uso, di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per la spazzatura, trespoli, ecc. **C**

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO:

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti **L**
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti **C**
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario **C**
Rifacimento di chiavi e serrature **C**
Tinteggiatura di pareti **C**
Sostituzione di vetri **C**
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofoni o e videocitofono **C**
Verniciatura di opere In legno e metallo **C**
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento **L**
Riparazione della rubinetteria in conseguenza dell'uso, valvole termosifoni. termoconvettori, imp.a pavimento. **C**
Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili. **C**
Sostituzione delle serrande avvolgibili **L**
Chiavi e serrature **C**
Tappezzeria **C**

PORTIERATO:

Trattamento economico del portiere e dei sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L.

L10% C 90%

Materiale per le pulizie **C**

Eventuale alloggio dei portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.)

L 10% C 90%

Manutenzione ordinaria della guardiola **L 10% C 90%**

Manutenzione straordinaria della guardiola **L**

Acquisto e manutenzione arredi della portineria che non siano di uso personale del portiere e della sua famiglia. **L**

Polizza assicurativa contro gli infortuni nei casi di contratti d'opera per le pulizie. **C**

Alloggio del portiere, in mancanza dell'indennità sostitutiva. **L**

Riscaldamento, luce e acqua dell'alloggio del portiere. **C**

Portierato per la quota del 10%. **L**

Tenuta libri paga. **C**

Canone abbonamento telefono portineria. **C**

Divise estive ed invernali e tute da lavoro **C**

Sgombero da materiali e rifiuti abbandonati nel corridoi, cantine, soffitte e Cortili. **C**

PULIZIA:

Spese per l'assunzione dell'addetto **L**

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi. accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, Come da C.C.N.L. **C**

Spese per Il conferimento dell'appalto a ditta **L**

Spese per le pulizie appaltate a ditta **C**

Materiale per le pulizie **C**

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia **L**

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia **C**

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie **C**

Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti **C**

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva **C**

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori **L**

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti **C**

Primo acquisto di trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura. **L**

Salario o compenso addetto preraccolta rifiuti. **C**

Comunicazione alle P.A. dei metri quadrati degli alloggi. **L**

Contributi previdenziali ed assicurativi addetto. **C**

Sacchi per preraccolta. **C**

Polizza assicurativa contro 211 infortuni. **C**

Noleggio contenitori. **C**

Disotturazione pattumiere e loro disinfezione. **C**

SGOMBERO NEVE:

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso **C**

LEGENDA: L= Locatore; C= Conduttore

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data..... tra il locatore.....e il conduttore..... secondo quanto previsto dall'accordo territoriale firmato a Venaria Reale, in data.....che richiamava la legge 431 del 9 dicembre 1998 e il decreto del Ministro dei lavori pubblici del 30-12-2002.

L'Associazione della proprietàe l'associazione sindacale dell'inquilinato.....

Dichiarano che il canone di locazione pattuito rientra - secondo le dichiarazioni delle parti - nei parametri previsti dall'accordo territoriale depositato presso il Comune in data

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ASSOCIAZIONE PROPRIETA

SINDACATO INQUILINI

DATA.....

“DOMANDA DI CONCILIAZIONE”

Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, attraverso la propria Associazione.

L'istanza deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'associazione di cui dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di Conciliazione. L'istanza deve essere spedita tramite raccomandata con ricevuta di ritorno all'altra parte. Quest'ultima, qualora sia disponibile ad accettare il tentativo di conciliazione dovrà far conoscere all'altra parte entro 10 giorni l'associazione da cui vuol farsi rappresentare. La prima riunione della commissione di conciliazione sarà convocata entro i dieci giorni successivi e le parti decideranno la sede che sarà, di norma, alternativamente presso le sedi delle associazioni della proprietà e dell'inquilinato firmatarie il presente accordo territoriale.

1 rappresentanti delle Associazioni incaricati si riuniranno il giorno stabilito alla presenza delle parti.

Esaminato il contenzioso aggiorneranno, se del caso, la seduta per l'esame di eventuali perizie e per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti che ha natura di scrittura privata. Del verbale di conciliazione è fornita copia alle parti.

Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione, quando prevista dalla legge, del verbale di conciliazione sono a carico di ciascuna delle parti in eguale misura.

“AUTOCERTIFICAZIONE AI FINI ICI”

I sottoscritti locatarie conduttore
.....consapevoli delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non
veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall’art.76 del D.P.R. 445 DEL 28
dicembre 2000, dichiarano:

- di aver stipulato in data un contratto di locazione secondo l’art. 2, sulla base del presente accordo, legge 431/98, (per il locatore).
- di aver indicato, l’immobile sopra citato, come abitazione principale. (per il conduttore)

data.....

FIRMA CONDUTTORE

FIRMA LOCATORE

.....

.....

