

**Accordo Territoriale per le locazioni nella città di
SELVAZZANO DENTRO
ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge 431/98**

Le Organizzazioni Sindacali della proprietà, APE Confedilizia, ASPPI, CONFAPPI, UPPI e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini SICET, SUNIA, UNIAT, concordano di apportare all'Accordo Territoriale del 13 giugno 2000 le seguenti modifiche:

1) Territorio e Zone: si mantiene la suddivisione del territorio del Comune in due zone omogenee, definite Zona A e B, in parte adeguate rispetto al precedente Accordo ed evidenziate nell'allegata planimetria.

2) Fasce e sub-fasce: per ognuna delle Zone come sopra determinate le Organizzazioni Sindacali indicano i seguenti valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni:

Valori delle Sub-fasce al mq./mese (in euro) :

ZONE	Sub-fascia 1		Sub-fascia 2		Sub-fascia 3	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Zona A	2,92	4,43	4,43	5,93	5,93	7,44
Zona B	1,88	3,20	3,20	4,57	4,57	5,82

Valori delle Sub-fasce al mq./anno (in euro) :

ZONE	Sub-fascia 1		Sub-fascia 2		Sub-fascia 3	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Zona A	35,02	53,12	53,12	71,22	71,22	89,31
Zona B	22,56	38,40	38,40	54,84	54,84	69,84

Per l'inserimento dell'unità abitativa nelle sub-fasce, dovranno essere tenuti in considerazione gli elementi caratterizzanti l'alloggio come individuati nell'allegato B), dove le condizioni "bassa, media e alta" corrispondono rispettivamente a "su-fascia 1, sub-fascia 2 e sub-fascia 3".

3) Superficie locativa: il valore unitario concordato dalle parti sulla base degli elementi contenuti nei precedenti articoli, dovrà essere applicato alla superficie locativa dell'alloggio da intendersi come superficie interna all'alloggio al netto sia dei muri perimetrali che interni, maggiorata della superficie netta dell'eventuale garage, mansarda e taverna considerata al 60%. Fino a mq. 46,10 la superficie dell'alloggio, al netto del garage, deve essere aumentata del 30% e da mq. 46,20 a mq. 60 la superficie netta dell'alloggio deve essere computata a mq. 60.

4) Contratto di locazione: i tipi di contratto da utilizzarsi, nonché la suddivisione degli oneri accessori, sono pubblicati come allegati al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 30.12.2002, (suppl. ordinario n.° 59 alla G.U. del 11.4.2003, n. 85).

5) Durata contrattuale:

a) contratto di locazione ad uso abitativo: avrà una durata minima di tre anni e si rinnoverà di due anni come previsto dall'art. 2 co. 3 e 5 della legge 431/98;

b) contratto di locazione di natura transitoria: avrà una durata da 1 mese a 18 mesi;

6) Contratto di locazione ad uso abitativo: i contratti di locazione ad uso abitativo dovranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive OO.SS. se richiesta, sulla base del tipo di contratto citato. I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente Accordo e con la durata contrattuale prevista al punto 5) lettera a). Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata superiore ai tre anni, la fascia di oscillazione dei canoni relativa alla zona ove è ubicato l'alloggio subirà un aumento nei valori minimi e massimi pari al:

- 5% in caso di durata del contratto pari a quattro anni;
- 10% in caso di durata del contratto pari a cinque anni;
- 15% in caso di durata del contratto pari a sei anni.

7) Contratto di locazione di natura transitoria: i contratti di locazione di natura transitoria dovranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive OO.SS. se richiesta, adottando i tipi di contratto conformi al citato Decr. Min. Infrastrutture e Trasporti del 30/12/2002. I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente Accordo e con la durata contrattuale prevista al punto 5) lettera b). I contratti ad uso transitorio possono essere stipulati qualora in capo anche ad una sola delle parti contraenti sussista una delle seguenti fattispecie :

A - per il locatore, quando :

- vi è successivamente l'intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale, professionale o di studio proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- vi è successivamente l'intenzione di destinare da parte di persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire dette finalità;
- vi è temporaneamente il trasferimento della propria dimora in altro Comune per motivi di lavoro, studio o salute.

B - per il conduttore, quando :

- vi è il trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- vi è un contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- vi sono motivi di studio non rientranti nell'ipotesi di cui all'art. 5, comma 2 e 3 della L. 431/98;
- vi è un'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica od un acquisto in cooperativa da privati di un alloggio che sia disponibile entro 18 mesi; tale condizione deve essere comprovata da preliminare registrato o da dichiarazione dell'ente proprietario;
- vi è la necessità di seguire un familiare in seguito a ricovero ospedaliero o pensionato.

8) Ripartizione delle spese condominiali: per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella riportata nell'allegato G) al decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti in data 30.12.2002, pubblicato nella G.U. suppl. n° 59 del 11.4.2003 . Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

9) Arredamento completo dell'alloggio: nel caso l'appartamento dato in locazione ad uso abitativo o transitorio sia ammobiliato, il canone di locazione può essere aumentato fino ad un massimo del 30 per cento; in caso di disaccordo sulla qualità e quantità dell'arredo (mobili ed elettrodomestici) le parti si possono avvalere dell'intervento delle Organizzazioni Sindacali dei proprietari e degli inquilini.

10) Assistenza delle Organizzazioni Sindacali: in caso di disaccordo sulla determinazione del canone di locazione, le parti possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni Sindacali le quali terranno anche conto dello stato manutentivo e dell'ubicazione dell'alloggio. Le Organizzazioni Sindacali, firmatarie del presente Accordo, procederanno:

- alla disciplina del "Visto di conformità contrattuale" dei contratti di locazione, che dovrà essere attribuito dalle Organizzazioni dei conduttori e dei locatori, **con i modi e le regole che saranno stabilite entro 30 giorni** dalla sottoscrizione del presente Accordo;
- alla costituzione della "Commissione di conciliazione", su richiesta, prevista nei tipi di contratto di locazione.

11) Durata dell'Accordo: le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente Accordo Territoriale abbia validità di tre anni a decorrere dal deposito dello stesso presso l'Ufficio Protocollo del Comune e che potrà essere oggetto di riesame, modifica, integrazione alla scadenza del primo anno di validità. Il riesame, la modifica o l'integrazione potranno essere avviate su iniziativa di almeno due Organizzazioni Sindacali di entrambe le parti e, comunque, entro 30 giorni dalla pubblicazione di provvedimenti normativi che prevedessero variazioni fiscali per i proprietari che locano.

12) L'Accordo Territoriale comprende i seguenti allegati:

Allegato A : Planimetria della Città, che definisce la perimetrazione prevista all'art. 2 del presente Accordo, determinata dalle Organizzazioni della Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini di concerto con il Comune.

Allegato B : Tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio, sulla base dei quali sarà individuata la sub-fascia di appartenenza, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

Selvazzano Dentro, 21 maggio 2007

Le OO.SS. della Proprietà:

A.P.E. Confedilizia
Paolo Frugoni

ASPPI
Grazia Biasiolo

CONFAPPI
Fabrizio Bilò

UPPI
Gianezio Dainese

Le OO.SS. dei Conduuttori:

SICET
Adriano Zoncapè

SUNIA
Michele Brombin

UNIAT
Omero Cazzaro

Allegato B: Tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio, determinati dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini di Padova e provincia.

1) Tipologia edilizia

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Alloggio singolo o in bifamiliare			X
Unità con accesso indipendente o su stabile con fino a 10 alloggi		X	
Unità su stabile con più di 10 alloggi	X		

2) Tipologia catastale

Classificazione	Bassa	Media	Alta
A/7 tutte le classi e A/2 classe 3°			X
A/2 classe 2° e 1° e A/3 classe 3°		X	
A/3 classe 2° e 1° e tutte le restanti categorie di tipo A	X		

3) Vetustà

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Da 0 a 15 anni			X
Da 15 a 35 anni		X	
Oltre i 35 anni	X		

La **vetustà**, si deve computare dalla data di ultimazione dei lavori anche nel caso di ristrutturazione completa dell'alloggio.

4) Accessori esclusivi in dotazione

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Presenza di 3 accessori			X
Presenza di 2 accessori		X	
Presenza di 1 accessorio	X		

Gli **accessori in dotazione da considerare sono**: - posto auto interno; posto auto esterno; doppi servizi; soffitta, cantina, taverna
ripostiglio esterno all'alloggio; terrazzo o poggiolo con superficie maggiore di mq. 3.

5) Servizi tecnici in dotazione

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Presenza di 3 servizi			X
Presenza di 2 servizi		X	
Presenza di 1 servizio	X		

I **servizi tecnici in dotazione** da considerare sono: ascensore; impianto di riscaldamento autonomo; doppi vetri; impianto di raffrescamento o condizionamento; verde e/o scoperto condominiale.

Schema riepilogativo delle classificazioni.

Classificazione	Bassa	Media	Alta
1) Tipologia edilizia			
2) Tipologia catastale			
3) Vetustà			
4) Accessori esclusivi in dotazione			
5) Dotazione di servizi tecnici			
Riepilogo totale della classificazione			

Valutazione:

- La prevalenza degli elementi della classificazione bassa o media o alta determina in sub-fascia di appartenenza, rispettivamente 1, 2 o 3.
- Parità degli elementi di classificazione fra bassa e media: sub-fascia 2.
- Parità degli elementi di classificazione fra bassa e alta: sub-fascia 2.
- Parità degli elementi di classificazione fra alta e media: sub-fascia 2.