

ACCORDO TERRITORIALE PER LA LOCAZIONE

Comune di Vicenza

in attuazione DELLA LEGGE N. 431 DEL 9 DICEMBRE 1998 art. 2, comma 3, e art 5,

e

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

A sensi di quanto disposto dagli art. 2. comma 5 e art. 5 della Legge 431/98 ed in attuazione dell'accordo Nazionale sottoscritto dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori in data 8 febbraio 1999 e recepito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30/XII/2002 pubblicato nella G.U. n. 85 del 11/IV/2003, le seguenti organizzazioni Sindacali degli inquilini:

SUNIA in persona del Segretario generale dott. Fulvio Rebesani
S.I.C.E.T in persona del Segretario generale sig. Renato Lanaro
U.N.IA.T. in persona del Segretario generale sig.ra Cinzia Cariolato
CONIAV nella persona del rappresentante pro tempore Giuseppe Losi.
FEDERCASA nella persona del dott. Cristian Amoroso

e le organizzazioni della proprietà

UPPI nella persona del Presidente avv. Carlo Morseletto
ANPE Federcasa nella persona della Presidente dott.ssa Paola Scalco
ASPPI nella persona del Presidente avv. Carlo Cappellari
Stipulano e sottoscrivono il presente accordo territoriale che, a sensi del D.M. 30/XII/2003 di cui sopra, va ad integrare le clausole dei contratti tipo, allegati al testè citato provvedimento, a sensi rispettivamente dell'art. 15 dell'[allegato A](#), locazione abitativa agevolata
dell'art. 21 dell' [allegato B](#), locazione abitativa agevolata
dell'art.17 dell' [allegato C](#), locazione abitativa di natura transitoria
dell'art. 24 dell' allegato D, locazione abitativa di natura transitoria
dell'art.16 dell' allegato E, locazione abitativa per studenti universitari
dell'art.23 dell' allegato F, locazione abitativa per studenti universitari

CONTRATTI AGEVOLATI

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

1) ZONE

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Vicenza. suddiviso nelle zone omogenee di seguito indicate riferite alla tavola, (Allegato A), predisposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza ed individuate come segue:

Zona 1 Centro Storico: (ricompreso nella planimetria di zonizzazione con linea di colore verde, inteso come zona all'interno delle mura ed in riferimento al coefficiente 1.30 dello stradario approvato in data 30/10/1978 dal Comune di Vicenza) fogli nn. 1,2,3,4,5,6,7.

Zona 2 Intermedio A: (ricompreso nella planimetria di zonizzazione tra la linea rosa e la.2 linea verde) (San Marco, San Bortolo sino a Viale D'Alviano) foglio n. 73; (Viale Trento, Viale Mazzini, Viale Milano. San Felice sino a Cavalcavia Ferretto de Ferretti. zona Stazione) fogli nn. 64 e 46; (Monte Berico,. Por:a Monte, Santa Caterina, San Silvestro. Viale Margherita) fogli nn. 33 e 34; (zona Stadio. Porta Padova. Borgo Casale sino all'incrocio con Cavalcavia e Via. Quadri) foglio n. 8; (Santa Lucia, zona Seminario. Borgo Scroffa sino inizio di Viale Trieste) foglio n. 81. -- —

Zona 3 Intermedio B: ricompresa tra la linea rosa e azzurra anche se tratteggiata: fogli nn. 71 e __ 72 (Laghetto. oltre Viale D'Alviano); foglio n. 73 (Viale Trento, Santa Bertilla, Cattane, Viale del Sole come da stradario); foglio n. 45 (San Lazzaro); foglio n. 48 (Ferrovieri sino inizio di Viale S. Agostino); foglio n. 49 (Riviera Berica sino alla Rotonda individuata come da stradario); fogli nn. 35, 36. 39 e 40 (Via Quadri sino a Ferrovia); foglio n. 82 (Viale Trieste sino all fine ed inizio di Via .Anconetta); fogli n. 77, 78 e 7 9 (San Pio X sino a zona Stanga esclusa);

Zona 4 Periferia: (S. Agostino. Villaggio del Sole verso Biron, Campedello e Riviera Berica dopo~' la Rotonda, Stanga, Ca' Balbi, Bertesina, Anconetta, Saviabona, Marosticana dopo fine quartiere Laghi) e tutte le zone esterne di confine identificate dai seguenti fogli: n.n. 49

Sant' Agostino, 38 e 54; fogli nn. 50, 51, 52 e 53 Zona Industriale; parte S. Lazzaro fogli nn.43, 44, 47, 62, 58, 59, 60, 63, 61, 56, 55, 57, 70, 68, 67, 71, 72 come da stradario; 69, 66, 65, 74, 77, 78, 75, 76, 80, 79, 83, 84, 85, 10, 86, 87, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 37, 20, 17, 18, 41, 42, 22, 19, 30, 27, 24, 25, 40,31, 28, 26, 29, 32.

Per gli immobili siti nelle linee di confine e nei fogli contrassegnati con asterisco. dove sia dubbia la zona di competenza e nei casi sopra individuati si fa riferimento allo Stradario approvato dal Comune di Vicenza con delibera n. 163 del 30/10/1968 compresa nell'allegato A, correlando i seguenti coefficienti alle corrispondenti zone così come segue: 1,30 Centro Storico, 1 .20 Intermedio A, - 1.00 Intermedio B, - 0,85 Periferia.

2)FASCE

I valori di oscillazione per ogni zona omogenea di cui al punto 1) all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni di locazione sono quelli concordati dalle Organizzazioni Sindacali ed indicati nelle tabelle A, B, C, D riportate nell'allegato 1.

Le fasce sono individuate per territorio, riprendendo la ripartizione in zone, e per superficie delle abitazioni. L'aggiornamento dei valori delle tabelle avverrà il terzo anno di vigenza dell'accordo territoriale in misura del 50% dell'aggiornamento ISTAT relativo all'anno medesimo.

3)SUB FASCE

Per la definizione ai sensi dell'art 1 comma 4 del succitato Decreto Ministeriale del 30/XII/2002 del canone effettivo collocato tra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione, per ognuna delle quattro zone indicate al punto 1) del presente Accordo Territoriale, sono state individuare tre sub fasce di oscillazione dei valori dei canoni di locazione (superiore, medio, inferiore) indicate nelle tabelle A, B, C, D di cui all'allegato 1

4)PARAMETRI

Per l'inserimento dell'unità abitativa nelle sub fasce dovrà essere utilizzato lo schema di parametrizzazione che individua gli elementi caratterizzanti propri dell'alloggio nell'allegato 2

5)ALLOGGI DEGRADATI.3

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

1)Assenza di impianto di riscaldamento

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

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

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

6)SUPERFICIE LOCATIVA

Il valore unitario concordato delle parti sulla base degli elementi contenuti nei precedenti articoli dovrà essere applicato alla superficie convenzionale locativa dell'alloggio calcolata secondo i criteri ed il metodo già contenuto nell'art. 13 L. 392/78

7)ALLOGGI AMMOBILIATI

Gli alloggi con mobilio, compresi gli elettrodomestici di uso comune in una famiglia media, arredati interamente potranno essere locati a canone incrementato del 15% rispetto quanto dovuto secondo l'intesa territoriale. Per le abitazioni semi arredate l'integrazione sarà del 8%.

Una abitazione con più di due vani si intende semi arredata quando l'arredamento è completo almeno in cucina e in una camera.

Ove il mobilio sia in cattivo stato di manutenzione le maggiorazioni saranno dimezzate.

8)DURATA

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

9)TIPO DI CONTRATTO

I Contratti di locazione individuati dal 3° comma dell'art. 2 della L. 431/1998 dovranno essere stipulati utilizzando il contratto tipo A del D.M. 30/XII/2002, più volte citato, integrato con le norme stabilite nel presente accordo territoriale che disciplinano aspetti contrattuali non previsti dal D.M. di cui ora, dai contratti tipo ad esso allegati, dalle leggi 392/1978 e 431/1998, dal codice civile, dagli usi locali. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare viene determinato dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi previsti ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8) e negli allegati 1A, 1B, 1C, 1D e 2 del presente accordo.

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

10)SPESE CONDOMINIALI

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

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

civile a carico del conduttore..4 Resta inteso comunque che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli artt. 9 e 10 della legge 392/78.

11) MOROSITÀ

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

E' ammesso un ritardo fino a sessanta giorni per la consegna del deposito cauzionale o della fidejussione concordata, salvo sopravvenute difficoltà economiche del conduttore. In questo caso il mancato deposito o la mancata fidejussione entro un anno sono motivo di risoluzione del contratto. Per la disciplina dei casi di cessione, sublocazione, comodato, successione si rinvia all'art. 10 dell'allegato B al D.M. 30/XII/2002 più volte citato.

12) COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

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

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

- a) l'interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione
- b) l'applicazione dell'accordo territoriale, anche riguardo al canone
- c) la compravendita ed il riaffitto dell'immobile locato
- d) le condizioni di salubrità dell'immobile locato
- e) altre controversie che dovessero sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto di locazione; e per valutare le reciproche proposte di compravendita o rinnovo contrattuale.

In caso di mancato raggiungimento dell'accordo le risultanze della Commissione di Conciliazione non saranno in alcun modo vincolanti per le parti dato che la Commissione di Conciliazione ha competenze solo conciliative.

La Commissione di Conciliazione stilerà un verbale secondo il modello di cui agli allegati 3A e 3B

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

Ove sorgessero o sussistessero problemi di insalubrità dell'abitazione e/o di opere necessarie per conservare la destinazione e lo stato originari le parti del presente contratto di locazione adiranno, nei termini stabiliti dal primo capoverso, la Commissione ad oggetto che deciderà sulla base del verbale di cui all'allegato 4 La Commissione di conciliazione stragiudiziale è formata da due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, e, quanto al terzo che svolgerà il compito di presidente, su scelta dei due componenti come sopra designati di comune accordo.

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

13) CONTRATTI TRANSITORI

I contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria dovranno essere stipulati sulla base del contratto tipo, allegato C, del D.M. 30/XII/2002.

I contratti di natura transitoria potranno essere stipulati qualora in capo anche ad una sola delle parti contraenti sussista una delle seguenti fattispecie:

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

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

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto in cooperativa o ristrutturazione di alloggio di proprietà presso privati, di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi da dimostrarsi con contratto preliminare o compromesso, o di acquisto regolarmente registrato
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi in comuni diversi da quello di residenza
- attesa di assegnazione di posto in casa di riposo

14) ACCORDI INTEGRATI VI PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI

Le parti concordano di far precedere le proposte e la discussione sulla disciplina dei contratti di locazione per gli studenti universitari da un confronto con l'associazione (o associazioni) degli studenti e con l'ente universitario competente.

15) DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo Territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso la Segreteria generale del Comune di Vicenza e si intenderà prorogato sino a nuova intesa.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora siano modificate le normative fiscali previste dall'art. 8 della Legge 431/98 o qualora il Comune di Vicenza ritenga di applicare aliquote ICI diverse da quelle previste per i locatari che intendano affittare gli alloggi di proprietà ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98. Il presente accordo territoriale, in copia originale sottoscritta da tutte le organizzazioni firmatarie e comprensivo di tutti gli allegati, verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Vicenza.

Le sottoscritte organizzazioni degli inquilini e dei proprietari fanno presente che in sede di discussione ed intesa sull'accordo territoriale è emersa la necessità di introdurre alcune modifiche alla delibera relativa alle disposizioni per il funzionamento della Commissione di Congruità al fine di garantire la completezza del suo ruolo di vigilanza sull'applicazione dell'accordo territoriale già prevista.

In particolare si ritiene necessario, al fine di non vanificare quanto stabilito dalla suddetta delibera, di sollecitare il Comune di Vicenza di integrare l'art. 2 con la seguente frase:

"Visterà i contratti di locazione stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale depositato presso il Segretario generale del comune di Vicenza in data . Questo adempimento è preliminare al controllo degli uffici del comune al fine della concessione delle facilitazioni fiscali.

Le parti prendono atto della costituzione dell'Agenzia Comunale per la Locazione, dell'Osservatorio Casa e della Commissione di Congruità' e si impegnano a promuovere la costituzione della Commissione di Conciliazione secondo quanto previsto dal D.M. 30/XII/2002.

Il presente Accordo Territoriale è sottoscritto in data 12 FEB. 2004 dalle OO. SS. di seguito elencate e comprende gli Allegati UPPI Unione piccoli proprietari immobiliari della provincia di Vicenza in persona del Presidente avv. Carlo Morseletto

ANPE Federproprietà di Vicenza in persona del Presidente dott Paola Scalco

ASPPI in persona del Presidente avv Carlo Cappellari

SUNIA in persona del Segretario Generale dott. Fulvio Rebesani

SICET in persona del Segretario Generale Sig. Renato Lanaro

UNIAT in Persona del Segretario Generale sig. Cinzia Cariolato

FEDERCASA in persona del Segretario provinciale dott. Cristian Amoroso

CONIAV in persona del Segretario provinciale sig. Giuseppe Losi.

ELENCO ALLEGATI

[Allegato A](#): LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

[Allegato C](#): LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

Allegato G: TABELLA ONERI ACCESSORI - RIPARTIZIONE SPESE TRA LOCATORE E CONDUTTORE

Installazione e sostituzione di citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di 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

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

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari etc.)	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

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 citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

PORTIERATO

Tattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.c.n.l.	L	C
	10	90%
	%	
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L	C
	10	90%
	%	
Manutenzione ordinaria della guardiola	L	C
	10	90%
	%	
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Tattamento 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
Disinfestazione 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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compreso materiali d'uso

C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore