

RINNOVO ACCORDO TERRITORIALE
(IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI DEL 30 DICEMBRE 2002)

Fra le seguenti organizzazioni:

CONFEDILIZIA - APE – TORINO

UPPI

UNIONCASA

CONFAPPI

ASPPI

APPC

E

SUNIA

SICET

UNIAT

ANIAT - CONIA

E con l'intervento della **FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA**

- per la parte relativa ai contratti di locazione
di natura transitoria afferenti agli studenti universitari –

Ente Regionale per il diritto allo studio universitario via Madama Cristina n. 83 –Torino

* * * *

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito ai territori-amministrativi del Comune di Torino.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Torino 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 dicembre 2002 si conviene e stipula quanto segue.

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:

- area 1 Centro

- area 2 Semicentro

- area 3 Periferia

- area 4 Collinare

aventi caratteristiche omogenee (per valori di mercato; dotazione infrastrutturali; trasporti pubblici; verde pubblico; servizi scolastici e sanitari; attrezzature commerciali eccetera; tipi edilizi, come meglio delimitate in elenco viario ed elaborato cartografico a colori che si allega come parte integrante del presente testo (allegato 1).

A-2) All'interno delle suddette aree omogenee si ravvisa la necessità e l'opportunità di evidenziare zone di particolare pregio;

- nell'area 1 Centro sono di pregio le microzone:

1.1p; 2.1p; 3.1p; 4.1p; 5.1p; 6.1p;

- nell'area 2 Semicentro

è di pregio la microzona: 2.2p;

- nell'area 4 Collinare

sono di pregio le microzone:

1.4p; 2.4p.

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) Convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in elenco viario e cartografia i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative (con relative sub-fasce per ogni area) che si allegano come parte integrante del presente testo (allegati 2 e 3).

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

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

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere il concetto di metro quadro utile; ciò per una avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.

A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze. 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) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2, potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale, come da valori della tabella all. 2.

In zona di pregio la durata contrattuale superiore a 3 anni non determinerà aumenti del canone.

E) - CIRCA LE RIPARAZIONI:

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella allegato G al D.M. 20 dicembre 2002.

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 30 dicembre 2002 (allegati A - B - C) e per la locazione transitoria e parziale dell'appartamento gli allegati 4 e 5 al presente accordo.

CAPITOLO II CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI (ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30-12-2002)

* * * * *

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 sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come dal seguente elenco delle varie fattispecie.

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

- 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 all'atto 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 conduttore e del locatore il quale dovrà 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 all'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 danno 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) Il contratto tipo, rispettivamente per le proprietà individuali e per le proprietà di cui all'art. 1 comma 5 e 6 del D.M. 30.12.2002 sono quelli facenti parte dell'allegato C del decreto stesso.

C) CIRCA LE AREE:

C-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, come da allegato 1.

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (allegato 2), con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative subfasce.

D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto. In tale caso non potrà più essere preso in considerazione l'elemento 13 della tabella All. 2 (arredamento per il computo delle tabelle dei valori del canone).

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

E-1) Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 ed allegati.

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

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

**CAPITOLO III
CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE
ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI
(ART. 5, COMMI 2 e 3, L. 431/98 - D.M. 30-12-2002)
* * * * ***

A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

A-1) Il contratto tipo è quello previsto dall'art. 3 del D.M. 20 dicembre 2002 ed allegati.

B) CIRCA LE AREE:

B-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, come da allegato 1.

C) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (allegati 2 e 3) con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative subfasce. Il valore è calcolato senza mobilio.

C-2) 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.

D) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

D-1) Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 ed allegati.

E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

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

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 IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

REVISIONE CANONI

Le Associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo su iniziativa anche di una delle parti le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

Le Associazioni potranno sottoscrivere certificazioni di congruità.

CAPITOLO IV

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente nella nostra città per scambi internazionali di cooperazione o per persone "segnalate dalla pubblica amministrazione" (possono anche essere previste le causali degli attuali transitori per l'inquilino), alle seguenti condizioni:

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

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo ogni maggiorazione per i mq, anche in relazione all'arredamento.

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

I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi (ipotesi A) oppure da 6 a 18 mesi (ipotesi B), senza possibilità di rinnovo.

Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

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

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

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

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

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

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

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

(Schema di contratto tipo in Allegato n. 4)

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI

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

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

- Che sia sottoscritto tra le parti un “patto di coabitazione” che contenga le modalità pratiche per la gestione: l’utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell’accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo la maggiorazione prevista per i mq e per il mobilio. Per questo tipo di locazione sarà considerato un elemento utile al calcolo del canone la presenza del collegamento ad internet.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Il contratto sarà uno e unico e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni inquilino in più oltre al primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

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

Le parti potranno disdettare il contratto con un preavviso di un mese da esercitarsi con l’invio di raccomandata con ricevuta di ritorno.

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

Il Comune di Torino, con propria delibera, s’impegna a considerare queste locazioni con l’aliquota IMU in quanto abitata anche dal locatore.

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

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti. (Allegato 5 Schema di contratto)

COMUNICAZIONE IMU

Si rammenta l’obbligo previsto dal regolamento Comunale IMU di presentare la comunicazione di cui all’allegato (Allegato 7).

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1) elenco viario e cartografie con individuazione delle aree omogenee;
- 2) tabella riepilogativa (per ogni area) dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile;
- 3) tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari;
- 4) contratto per la locazione parziale di appartamento;
- 5) contratto per la locazione parziale di appartamento a studenti;
- 6) D.M. 30 dicembre 2002 e relativi allegati (reperibile on line)
- 7) modello da inviare alla divisione servizi Tributarî al Comune di Torino.

**ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA
VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE
(VALIDE ANCHE PER I CONTRATTI PER GLI STUDENTI)**

1. Nelle zone di pregio qualora l'unità immobiliare non abbia servizio interno, il canone di locazione viene calcolato coi criteri generali relativi all'area in cui insiste l'immobile.

Per le zone centro, semicentro e periferia 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 sarà applicata una maggiorazione del 25%, per gli alloggi con metratura superiore ai 51 metri quadrati e fino ai 67 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di metri quadrati 67 comprensivo della maggiorazione.

2. Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, per gli immobili costruiti successivamente al 1° gennaio 1993 i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 20% massimo.

3. Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, gli alloggi che nei dieci anni precedenti la 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%.

4. Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, 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 delle Associazioni degli inquilini e da un rappresentante delle Associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

**CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE
DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE**

In riferimento contratto di locazione stipulato in data _____
tra il locatore _____ e il
conduttore _____ secondo quanto
previsto dall'accordo territoriale firmato a Torino in data _____ che richiamava
la legge 431 del 9 dicembre 1998 e il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti del
30 dicembre 2002.

L'Associazione della proprietà _____
e 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 _____