

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE ESTE (PD)

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori in calce indicate:

CASA MIA, Matteo Buggio
ANIA, Augusto Buggio

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

Considerato altresì, che l'art. 4, comma 2, della menzionata legge n. 431 del 1998 prevede che i criteri generali individuati nella Convenzione nazionale siano indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici (ora delle infrastrutture e dei trasporti) di concerto con il Ministro delle finanze (ora economia e delle finanze) da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della Convenzione sopra richiamata;

Visto il D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze;

Visto che le agevolazioni fiscali previste per la tipologia dei contratti di locazione regolamentati dall'Accordo Territoriale in questione, compresa anche la cedolare secca agevolata al 10%, sono applicabili:

nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61,

in tutti i Comuni compresi nelle 11 aree Metropolitane regolamentate dal DL. 551/1998,

nei Comuni ad alta densità abitativa individuati dal CIPE e pubblicati in Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18/02/2004, e nei Comuni colpiti da calamità e dichiarati in stato di emergenza art. 9 comma 2 bis legge n. 80/2014.

Visto che il comune di ESTE fa parte dei comuni previsti dalla legge n. 40 del 18/02/2004, quindi tutti i suoi abitanti hanno diritto alle agevolazioni fiscali previste per i contratti di locazione concordati.

Ritenuto che, dell'esperienza maturata nel corso della vigenza dei precedenti accordi, è possibile fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente affinato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge al fine di: favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi; ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare; migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

Considerato che per favorire il raggiungimento di questi obiettivi le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7 e 8 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale, anche al fine del riconoscimento dei benefici fiscali solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni;

stipulano e convengono quanto segue:

Il presente Accordo ha validità per il territorio amministrativo del Comune di ESTE.

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di ESTE.



2) Il territorio del Comune di ESTE, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi, dopo i primi tre anni di validità del presente accordo, aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, viene calcolata in base ai criteri stabiliti nell'allegato 3A; **la superficie di cui alla lettera a) dell'allegato 3A avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.**

8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO: A4 - 2%, A5 -4% A6 -5% del valore massimo

VETUSTA': ante 1960 - 5% del valore massimo se non ristrutturata successivamente

STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO: scadente -3% del valore massimo

STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO: scadente -3% del valore massimo

9) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5% per i contratti di durata di quattro anni, del 8% per i contratti di durata di cinque anni, del 10% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

12) Per i contratti non assistiti dalle OO.SS. firmatarie della Convenzione Nazionale e del presente accordo territoriale, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente dalle organizzazioni dei



conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo o firmatarie della Convenzione Nazionale tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

13) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di **50** unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

14) I contratti saranno stipulati usando esclusivamente il tipo di contratto allegato A al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di ESTE che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 1.028

2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), **con un aumento del 15% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.**

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, viene calcolata in base ai criteri stabiliti nell'allegato 3A; **la superficie di cui alla lettera a) dell'allegato 3A avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.**

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO: A4 - 2%, A5 -4% A6 -5% del valore massimo
VETUSTA': ante 1960 - 5% del valore massimo se non ristrutturata successivamente
STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO: scadente -3% del valore massimo
STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO: scadente -3% del valore massimo

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

7) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.



8) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

9) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

10) Per i contratti transitori vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

11) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

12) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

13) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 10 e 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

14) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

15) Per i contratti non assistiti dalle OO.SS. firmatarie della Convenzione Nazionale o dalla OO.SS. firmatarie del presente accordo, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente dalle organizzazioni dei conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo o firmatarie della Convenzione Nazionale tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

16) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.



17) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO C)
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di ESTE che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, è sede di istituti di istruzione superiore.

2) I contratti transitori per studenti universitari o di istituti di istruzione superiore hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, viene calcolata in base ai criteri stabiliti nell'allegato 3A; **la superficie di cui alla lettera a) dell'allegato 3A avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.**

4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO: A4 - 2%, A5 -4% A6 -5% del valore massimo

VETUSTA': ante 1960 - 5% del valore massimo se non ristrutturata successivamente

STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO: scadente -3% del valore massimo

STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO: scadente -3% del valore massimo

5) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

8) Per i contratti non assistiti dalle OO.SS. firmatarie della Convenzione Nazionale o dalle OO.SS. firmatarie del presente Accordo, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente dalle organizzazioni dei conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo o firmatarie della Convenzione Nazionale tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

9) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al DM 16 gennaio 2017.



TITOLO D)
CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

- 1) I canoni massimi dell'alloggio sociale (Social Housing), in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
- 2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.
- 3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

TITOLO E)
ONERI ACCESSORI

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO F)
**COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
STRAGIUDIZIALE**

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

TITOLO G)
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

- 1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito e rimane comunque in vigore fin tanto non sarà sostituito da un nuovo Accordo. Dal quarto anno in poi i valori massimi saranno adeguati annualmente all'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
 - 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
 - 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
 - 4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
- Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.



Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree del Comune di ESTE
- All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di ESTE
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 3A Calcolo metroquadrato
- All. 4: Attestazione
- All. 5: Modulo di richiesta
- All. A Contratto locazione abitativa
- All. B Contratto Transitorio
- All. C Contratto Studenti
- All. D Oneri Accessori
- All. E Regolamento Commissione

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

ESTE, data 27.01.2025

Le OO.SS.

CASA MIA, Matteo Buggio

ANIA, Augusto Buggio

Buggio Matteo
Buggio Augusto

