

**ACCORDO APPLICABILE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI RAVENNA
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431, DEL
DECRETO MINISTERIALE DEI LL.PP. 05/03/1999 E DEL DECRETO
MINISTERIALE 30/12/2002**

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2 comma 3 della legge 431/98 ed in attuazione della Convenzione nazionale sottoscritta l'8 febbraio 1999 e recepita nel Decreto del 05/03/1999 del Ministro dei LL.PP. di concerto con il Ministro delle Finanze (G.U. n.67 del 22/03/1999) e D.M.30/12/2002;
le Organizzazioni Sindacali della Proprietà

A.P.P.E. – CONFEDILIZIA –RA in persona di LUCIANO SIBONI Presidente
A.S.P.P.I.- RA- in persona di GIORGIO RAVAIOLI, Presidente
U.P.P.I.- RA- in persona di TIZIANO DOZZA Presidente
A.P.P.C.– RA- in persona di FABBRI FABIANA Presidente

e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

S.U.N.I.A.- RA - in persona del suo segretario PIERO GORI e ALICI ANNA MARIA
S.I.C.E.T. – RA - in persona del suo Segretario responsabile VINCENZO MASTROPASQUA,
U.N.I.A.T. – RA-in persona di MARIA TERESA LICATA, Segretario

Con la partecipazione del Comune di Ravenna, in persona dell'Assessore alle politiche abitative sig., autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera n..... del

Premesso

1. Che in data 14 luglio 1999, è stato stipulato il primo accordo territoriale relativo al Comune di Ravenna in attuazione alle previsioni della legge 431/98;
2. che in data 01-09-2003 è stato stipulato il secondo accordo territoriale relativo al Comune di Ravenna, poi integrato il 15-03-2004, in attuazione alle previsioni della legge 431/98;
3. che durante il periodo di validità delle predette convenzioni il Comune di Ravenna ha determinato un'aliquota ICI in misura pari a 2 per mille per i contratti ad uso abitativo, 1 per mille per i contratti transitori per studenti;
4. che le parti convenute riconoscono l'importanza delle decisioni dell'Amministrazione comunale ed intendono a loro volta assicurare il massimo impegno per consentire la massima diffusione ed uso delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo;
5. che i firmatari del presente accordo convengono :

- a) sull'opportunità di mantenere i benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto dell'accordo limitatamente ai contratti di locazione conclusi nel rispetto della legge e del presente accordo;
- b) sull'importanza e continuità operativa del fondo sociale per l'affitto;

c) sull'importanza sociale di politiche abitative pubbliche attente anche al ruolo e apporto della proprietà privata;

e si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale e la verifica della sua corretta applicazione;

6. che l'esperienza fin qui maturata consente di fornire alle parti contrattuali uno strumento più chiaro ed efficiente, più in linea con le vere intenzioni del legislatore.

Convergono e stipulano quanto segue:

CONTENUTI ACCORDO - Il calcolo dei canoni concordati si ottiene in base ai contenuti della presente parte normativa, dell'allegato 1) Microzone, dell'Allegato 2) parametri per la determinazione delle fasce di oscillazione e dell'Allegato 3) che individua i valori in euro a metro quadro per 5 ambiti di superficie: da 28 a 40 mq, da 41 a 60 mq, da 61 a 80 mq, da 81 a 100 e oltre 100 mq.

Superficie convenzionale - è calcolata con una tolleranza del 5%.

Le superfici dell'immobile sono fornite dal locatore e vengono indicate nel contratto di locazione ai fini della determinazione del canone.

Esse sono convenzionalmente così definite:

- 100% della superficie calpestabile dell'immobile;
- 50% della superficie del garage;
- 25% della superficie dei posti auto accatastati;
- 20% della superficie delle cantine, dei terrazzi e dei balconi, delle lavanderie, dei porticati, dei ripostigli e basso comodi, delle tavernette, dei sottotetti accessibili da scale fisse *in uso esclusivo del conduttore* non destinati a servizi.
- 10% delle superficie verde e porticati in uso esclusivo del conduttore;

MAGGIORAZIONI - alle unità abitative realizzate o ristrutturate con i criteri costruttivi ed impiantistici dotati di fonti energetiche alternative e/o di strumentazioni e di impiego di materiali termici, volti a conseguire un fabbisogno di energia primaria per riscaldamento inferiore a 50kWh/m² annui si applica una maggiorazione fino al 5% sul valore al mq. previsto per la zona di appartenenza.

PARAMETRI - Le fasce di cui alla tabella allegato 3, sono così determinate: fascia minima fino a 4 parametri; fascia media da 5 a 7 parametri; fascia massima da 8 e oltre parametri.

Quando l'unità immobiliare locata viene dichiarata antigienica dalle autorità competenti viene automaticamente applicato il valore minimo al mq previsto dalla fascia minima della zona di appartenenza. Il minimo della tabella si applica anche agli immobili o parte degli stessi con altezza inferiore a ml. 2,50.

Nel caso invece l'immobile locato non disponga di doppi vetri, come prezzo massimo al mq, verrà applicato quello medio della fascia intermedia dell'allegato 3 riferita alla zona d'appartenenza.

SPESE - tutte le spese di formazione, registrazione, bollo dei contratti vengono divise a metà fra le parti contraenti.

ISTAT - Dal *01/01/2010* le quote degli allegati 3, verranno aggiornate dell'indicizzazione ISTAT di *ottobre 2009* nella misura del 75%, con arrotondamento ai 10 centesimi per difetto o per eccesso; e così gli anni successivi.

MESSA A NORMA – Il locatore dovrà certificare nelle forme di legge la messa a norma degli impianti e della relativa unità immobiliare locata;

ARREDAMENTO - Se l'appartamento è parzialmente ammobiliato, ma con blocco cucina, la maggiorazione del canone verrà valutata fino ad un max del 10%. Se l'appartamento è completamente arredato e compiutamente ammobiliato, si applica la maggiorazione del 15% del canone. Si intende compiutamente ammobiliato l'immobile il cui arredo comprenda i vani letto, il soggiorno, il bagno e la cucina. Quest'ultima comprensiva del piano di cottura, del forno, del frigorifero della lavatrice per indumenti.

CAUZIONI – Il deposito cauzionale potrà essere corrisposto in uno dei seguenti modi, salvo diverso accordo tra le parti, in denaro o tramite fidejussione:

- 1) in misura massima pari a 2 mensilità del canone in caso di appartamento vuoto;
- 2) in misura massima pari a 3 mensilità del canone in caso di appartamento compiutamente arredato;

Il deposito cauzionale non potrà essere imputato in conto pigione e verrà restituito al rilascio dell'immobile dopo aver accertato l'assenza di danni allo stesso e l'adempimento di tutti i patti contrattuali convenuti.

RECESSO - E' consentita la facoltà al conduttore di recedere in qualsiasi momento dalla locazione previo avviso a mezzo raccomandata almeno due mesi prima.

CANONI E MICROZONE – – L'allegato 3) riporta, al variare della superficie degli immobili, i canoni, di base, riferito alla microzona *Centro* organizzati secondo tre fasce di oscillazione: minima, media e massima. I canoni della microzona *Centro* costituiscono la base di riferimento per il calcolo di quelli delle restanti microzone. I canoni di pari superficie (rispetto al *Centro*) della microzona *Intermedia* sono ridotti del 6% (sei per cento). I canoni di pari superficie (rispetto al *Centro*) della microzona *Frazioni* sono ridotti del 13% (tredici per cento). I canoni di pari superficie (rispetto al *Centro*) della microzona *forse – agricolo* sono ridotti del 17% (diciassette per cento).

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Art.2 comma 3 legge 431/98, art.1 DM 05/03/1999 e art.1 DM 30/12/2002

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo **MODELLO A)** per proprietà individuali, e **MODELLO B)** per proprietà assicurative, previdenziali, ecc...; recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione Conciliativa stragiudiziale facoltativa nonché, come per il presente Accordo formalmente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Oneri accessori - Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo, approvano la Tabella di cui all'allegato 5.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Art.5 comma 1 –Legge 431/98, Art.2 DM 05/03/99 e
Art.2 DM 30/12/2002

Il presente accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto può essere motivata sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

Esigenze di transitorietà del locatore:

- 1) destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
- 2) destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- 3) destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativi al lavoro e/o professione;
- 4) destinarlo ad abitazione propria dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per rientro dall'estero o da altre località in cui si risieda o ci si trasferisca temporaneamente, per comprovati motivi di lavoro o di studio, o per motivi di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;
- 5) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

6) eseguire lavori di ristrutturazione, nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A.;

7) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

Esigenze di transitorietà del conduttore:

1) contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;

2) previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;

3) trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;

4) necessità di cure o di assistenza a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;

5) acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;

6) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;

7) seconda casa con residenza e permanenza effettiva nella prima casa, insieme al proprio nucleo familiare esclusivamente per ragioni di svago, hobby, tempo libero;

8) campagna elettorale;

9) appartamenti destinati a soggiorni temporanei per motivi balneari - climatici - termali o per utilizzo saltuario (week-end) che non comportino assolutamente il cambio di residenza;

Le ragioni di transitorietà del conduttore dovranno essere adeguatamente documentate. Si specifica inoltre, che per la stipula dei contratti di cui sopra, è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo a solo una delle parti contraenti.

E' fatto obbligo al locatore di confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata A/R da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno tre mesi, ridotti a quindici giorni per contratti di durata fino a tre mesi.

Il conduttore ha diritto di recesso con preavviso di un mese se la durata del contratto è inferiore a mesi sei e di due mesi quando la durata è fino a diciotto mesi.

Il deposito cauzionale, in contanti, non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti fino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo **MODELLO C)** per proprietà individuali, e **MODELLO D)** per proprietà assicurative, previdenziali, ecc....; recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione Conciliativa stragiudiziale facoltativa.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la Tabella all'allegato 5.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Art. 5 comma 2-Legge 431/98, art.3 DM 05/03/99 e Art.3 DM 30/12/2002

Tali contratti sono utilizzabili per studenti universitari in un comune diverso da quello di residenza;

hanno durata da sei mesi a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti, anche organizzati in cooperative, o da aziende per il diritto allo studio.

Le parti stipuleranno contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo **MODELLO E)** per proprietà individuali, e **MODELLO F)** per proprietà assicurative, previdenziali, ecc....; recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione Conciliativa stragiudiziale facoltativa nonché, come per il presente Accordo formalmente si conviene, le modalità, di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la Tabella all'allegato 5.

Nel caso di locazione a più studenti è acconsentito dopo il primo anno, il recesso anche di un solo occupante e la sua sostituzione con altro studente. In questa ipotesi tutti gli obblighi di variazione sono a carico della parte conduttrice.

EQUITÀ FISCALE – Le parti danno atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali previste dalla legge e conseguenti all'utilizzo del presente accordo.

Si ritiene pertanto doveroso e necessario che tutti i rapporti contrattuali, anche in essere, che rispondono ai principi previsti nel presente accordo, siano ricondotti all'applicabilità dello stesso, anche anticipatamente alla loro scadenza. Questo per consentire, alle parti, di fruire legittimamente delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.

Di contro i firmatari del presente accordo ritengono opportuno evitare che siano riconosciute agevolazioni fiscali a contratti solo nominalmente conformi al presente accordo e quindi difformi nella sostanza.

Per questa ragione si concorda sull'opportunità di utilizzare l'apposita modulistica allegata al presente accordo, per formalizzare ogni nuovo contratto. L'uso della modulistica, per il cui utilizzo le parti firmatari s'impegnano a dare assistenza operativa ai contraenti, servirà a documentare all'Amministrazione comunale la sussistenza di tutti gli elementi necessari a dimostrare il rispetto sostanziale del presente accordo.

L'Amministrazione comunale, in presenza di una documentazione contrattuale verificata e controfirmata da due associazioni stipulanti il presente accordo delle quali una dell'inquilinato e una della proprietà, considererà automaticamente in senso favorevole la richiesta di applicazione delle agevolazioni previste, salva la necessità di verifiche a campione; per le dichiarazioni o richieste di esenzione ovvero di applicazione di aliquote agevolate non corredate dalla dichiarazione o dal contratto, validati dalle associazioni, invece, si procederà ad un'attività adeguata di verifica e controllo.

Per la certificazione di conformità dei contratti agli accordi territoriali è utilizzato il modello "verifica contratto", allegato n.6, che dopo essere stato firmato da due associazioni stipulanti il presente accordo, formerà parte integrante dei contratti di locazione.

Ravenna 30 giugno 2009

ALLEGATO	CONTENUTO
N. 1	(zone omogenee)
N. 2	(parametri per la determinazione delle fasce di oscillazione)
N. 3	(canoni al mq utile per le fasce di oscillazione minima, media e massima)
N. 4	(pianta topografica del comune di Ravenna recante la linea di demarcazione della prima)
N. 5	(tabella oneri accessori)
N.6	(Modello verifica contratto)
A	(contratto di locazione ad uso abitativo per proprietà individuali – Vedi testo ministeriale)
B	(idem c.s. per proprietà assicurative, previdenziali, ecc... – Vedi testo ministeriale)
C	(contratto transitorio ordinario per proprietà individuali – Vedi testo ministeriale)
D	(idem c.s. per proprietà assicurative, previdenziali, ecc.... – Vedi testo ministeriale)
E	(contratto transitorio per studenti universitari per proprietà individuali – Vedi testo ministeriale)
F	(idem c.s. per proprietà assicurative, previdenziali, ecc.... – Vedi testo ministeriale)