

## COMUNE DI CREMONA

### **ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI CREMONA In attuazione della legge 9 dic. 1998 n.431 e del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 mar.1999**

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

- Confedilizia nella persona del Presidente della Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia, avv. Cesare Salvalaggio,
- UPPI, nella persona del presidente della sezione provinciale dott. Gianezio Dolfini;
- APPC rappresentata dal presidente provinciale, avv. Giulio Franzini;

Ed i seguenti sindacati degli inquilini:

- Sunia nella persona del segretario provinciale, Cinzia Vaia;
- Sictet nella persona del segretario provinciale, Adelio Zucchelli;
- Uniat nella persona del segretario provinciale, Ernesto Boccasasso;

E con l'intervento - per la parte relativa ai contratti di natura transitoria afferenti agli studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni:

si conviene e si stipula il seguente accordo

#### **A. Contratti di locazione ad uso abitativo (ex art. 2, comma 3, L. 431/98; art. 1, DM 5.3.1999)**

1. il presente accordo ha valore nel territorio amministrato dal Comune di Cremona, che, acquisite le informazioni inerenti la delimitazione delle microzone censuarie, viene suddiviso in zone omogenee come risultanti dall'allegato A1, la cui planimetria è allegata in copia al presente accordo.
2. I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili, siti nelle zone omogenee individuate, espressi in lire mensili per mq, sono stabiliti dall'allegato A alla presente intesa;
3. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti private contraenti — assistite, se richiesto, dalle rispettive organizzazioni sindacali - all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e le modalità illustrati nell'allegato B;
4. Il canone di locazione, come definito in applicazione del presente accordo, potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione dei prezzi al consumo per operai e impiegati, come accertata dall'ISTAT, a decorrere dal ricevimento della richiesta.
5. I contratti avranno durata di tre anni e, in mancanza di disdetta per i motivi di cui all'art. 2, comma 5, L. 431/98, si rinnoveranno automaticamente per altri due anni.
6. Potranno essere stipulati contratti di locazione di durata superiore a tre anni, nel qual caso verrà applicata una maggiorazione del 2%, rispetto ai valori delle fasce di cui all'allegato A, per i contratti di durata di anni 4, del 4% per i contratti di durata di anni 5 e del 6% per quelli di durata di anni 6;

7. Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il contratto di cui all'allegato F, che è definito sulla base del modello contenuto nel D.M. 5/03/1999 e degli ulteriori articoli aggiunti dalle parti contraenti la presente intesa;
8. Per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore essa dovrà attenersi alla Tabella di ripartizione annessa al presente accordo in Allegato C; nonché agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 ;
9. Alla stipula dei singoli contratti di locazione l'immobile, salvo espressa rinuncia delle parti, verrà consegnato dietro compilazione di un apposito verbale, il cui schema è in Allegato I al presente accordo, e conterrà anche la descrizione degli arredi, se presenti; la stessa procedura sarà seguita al rilascio dell'immobile; nel caso sia richiesto da una sola parte i relativi oneri sono a carico della parte medesima.
10. Le parti concordano di rinviare all'art. 22 del contratto tipo allegato per ogni vertenza inerente l'interpretazione e l'applicazione della presente convenzione, nonché per le controversie inerenti la modifica della situazione fiscale collegata al presente accordo.

#### **B. Contratti ad uso abitativo transitorio (ex art. 5, comma 1, L. 431/98; art. 2, D.M. 5/03/1999)**

Sono stabiliti i seguenti criteri generali per la definizione dei contratti di locazione per gli usi abitativi a carattere transitorio.

Possono stipularsi contratti di natura transitoria per soddisfare, rispettivamente e separatamente, le seguenti esigenze:

per il locatore, qualora abbia necessità di adibire l'abitazione locata, entro 3 mesi dalla scadenza del contratto, ad abitazione propria, dei figli, dei genitori per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

- matrimonio dei figli;

- rientro dall'estero;

- cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

- 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;

- qualsiasi altra esigenza abitativa specifica, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

per il conduttore, quando abbia analoga necessità per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;

- previsione di assegnazione di alloggio di ERP, o acquisto, in cooperativa o da privati, di un alloggio che si renda disponibile entro i 18 mesi;
- vicinanza temporanea a parenti bisognosi di assistenza;
- qualsiasi altra esigenza abitativa specifica, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

- Il proprietario o l'inquilino che abbia necessità di stipulare contratti transitori deve dichiararla nel contratto, specificandone il motivo. La relativa documentazione dovrà essere allegata dal conduttore e, ove possibile, anche dal locatore.
- Il verificarsi dell'esigenza che ha dato origine alla transitorietà deve essere confermata, a mezzo di raccomandata, almeno 30 giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancata comunicazione da parte del locatore, o nel caso vengano meno le cause della transitorietà, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art 2 comma 1 della legge 431/98, fatto salvo quant'altro previsto dalla legge.
- La durata delle locazioni transitorie non potrà essere inferiore ad un mese e superiore a 18;
- I canoni di locazione sono quelli individuati dalle fasce di oscillazione di cui all'allegato A alla presente intesa.
- Il contratto tipo per Comune di Cremona è stabilito nell'allegato G al presente accordo;
- Per quanto riguarda ripartizione degli oneri accessori e modalità di consegna e rilascio dell'alloggio si richiama integralmente quanto stabilito ai precedenti punti 8 e 9.
- Le parti concordano di rinviare all'art. 23 del contratto tipo allegato per ogni vertenza inerente l'interpretazione e l'applicazione della presente convenzione, nonché per le controversie inerenti la modifica della situazione fiscale collegata al presente accordo

### **C. Contratto transitorio per studenti universitari (ex art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98; art. 3, D.M. 5/03/1999,**

Sono stabiliti i seguenti criteri generali per la stipula di contratti di locazione finalizzati a soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari fuori sede.

Tale tipologia contrattuale è utilizzabile unicamente dagli studenti universitari iscritti a corsi universitari tenuti nel Comune di Cremona, e che risiedono normalmente in altro comune; tale condizione deve essere specificata nel contratto;

- Allo scopo devono essere allegate, al contratto conforme a quello tipo (in Allegato H al presente accordo), le dichiarazioni dell'Istituto Universitario attestanti l'iscrizione e la frequenza dei corsi universitari;
- La durata del contratto va da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni ed il contratto può essere sottoscritto da un singolo o da gruppi di studenti, oppure dagli Enti per il diritto allo studio;
- Il canone di locazione applicabile ai contratti per gli studenti fuori sede è determinato utilizzando i valori di oscillazione max/min per zone omogenee come individuate dal

presente accordo;

- Per quanto riguarda la ripartizione degli oneri accessori e modalità di consegna e rilascio dell'alloggio si richiama integralmente quanto stabilito ai precedenti punti 8 e 9.
- Nel contratto tipo in Allegato H, alla clausola 4, sono aggiunte le seguenti integrazioni:

*"In caso di recesso da parte di uno o più conduttori, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altro studente nel contratto di locazione.*

*Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziale/i e dal conduttore subentrante; il quale ultimo dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente i patti contrattuali. Il locatore deve esprimere per iscritto il suo assenso o diniego entro 15 giorni.*

*Indipendentemente dai gravi motivi, è consentito al conduttore di recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore, quando si verifichi, prima della scadenza contrattuale, l'interruzione degli studi."*

Le parti concordano di rinviare all'art. 23 del contratto tipo per ogni vertenza inerente l'interpretazione e l'applicazione della presente convenzione, nonché per le controversie inerenti la modifica della situazione fiscale collegata al presente accordo.

**Commissione di conciliazione.** Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo convengono che, su iniziativa delle parti private contraenti, sia istituita un'apposita Commissione paritetica di conciliazione stragiudiziale, con i compiti di cui all'Allegato D; il regolamento per il funzionamento della Commissione è definito ai sensi dell'Allegato E;

**Durata.** Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune ed ha validità per tutto il territorio del Comune di Cremona; in ogni caso esso resta in vigore fino alla stipula di altro accordo.

Il presente accordo potrà essere rivisto anche prima della sua scadenza qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui alla presente intesa;
- siano modificate le normative fiscali previste dall'art.8 della legge 431/98;
- siano intervenute consistenti variazioni nelle condizioni di mercato locale degli affitti;
- o per altri motivi validi, d'intesa tra le parti firmatarie.

Gli Allegati di seguito elencati sono parte integrante del presente accordo:

- A: valori minimi e massimi dei canoni
- A1: Planimetria delle Zone urbane omogenee
- B: criteri e modalità per la determinazione del canone effettivo
- C: Tabella ripartizione oneri accessori
- D: Commissione di conciliazione
- E: regolamento della Commissione di conciliazione
- F: contratto di locazione ad uso abitativo
- G: contratto di locazione ad uso transitorio
- H: contratto di locazione ad uso transitorio per studenti universitari

- I: Fac-simile verbale di consegna

**I contratti di locazione possono essere stipulati utilizzando esclusivamente i contratti tipo allegati all'Accordo territoriale, che saranno depositati presso il Comune di Cremona unitamente all'Accordo sottoscritto.**

La firma definitiva al presente accordo preliminare, e il relativo deposito presso il Comune di Cremona, è subordinato all'intesa sull'esatta delimitazione delle Zone urbane omogenee (già sommariamente indicate i Allegato A) e della relativa planimetria.

Firmato:

per CONFEDILIZIA .....

per UPPI .....

per APPC .....

per SUNIA .....

per SICET .....

per UNIAT .....

## **ALLEGATO A**

### **Zone omogenee e valori minimi e massimi del canone**

I valori sotto riportati, espressi in lire mensili a metro quadro, fanno riferimento all'Allegato A1, con la delimitazione delle Zone urbane omogenee, e tengono conto dei canoni di mercato praticati localmente, delle agevolazioni fiscali previste per legge, della vetustà, dello stato manutentivo, delle dotazioni di servizi e delle pertinenze.

<b>Zona</b>		<b>Sub-fascia 1</b>	<b>Sub-fascia 2</b>	<b>Sub-fascia 3</b>
<b>1. centro storico pregio</b>	A	<b>5.900 - 6.600</b>	6.500 - 7.300	7.200 - <b>8.150</b>
	B	<b>9.000 - 10.000</b>	10.000 - 11.000	11.000 - <b>12.000</b>
<b>2. centro, zone adiacenti</b> Castello, P.ta Milano, Trento e Trieste, P.ta Venezia, P.ta Romana, P.ta Mosa, Po	A	<b>4.700 - 5.400</b>	5.400 - 6.700	6.400 - <b>7.700</b>
	B	<b>8.000 -</b>	9.100 -	10.300 -

		9.300	10.500	11.500
<b>3. intermedia</b>				
Giordano, Novati, Giuseppina, Ospedale, Brescia, Mantova, Ghisleri, Borgo Loreto, S. Ambrogio, Filzi, Milano, Sesto, Zaist	A	3.800 - 4.500	4.300 - 5.300	5.000 - 5.700
	B	6.800 - 7.800	7.600 — 8.700	8.300 - 9.200
<b>4. periferica</b>				
ITIS, Maristella, Boschetto, S.Felice, S.Savino, Ca-vatigozzi, Battaglione, Ba-gnara, Picenengo, case sparse	A	3.000 - 3.600	3.600 — 4.200	4.000 - 4.700
	B	5.500 - 6.500	6.300 — 7.000	6.800 - 7.500

Legenda: A = alloggio; B = autorimessa singola o box

Ulteriori specifiche

1. La superficie cui applicare il canone di locazione è quella catastale, come stabilita dal DPR 138/98. È ammessa una tolleranza del 3%.
2. Qualora la superficie degli alloggi, intesa come somma dei vani principali e dei vani accessori al servizio diretto di quelli principali, sia inferiore a mq 65, va maggiorata del 10%; il computo finale, compresa la maggiorazione, non può superare i mq 65;
3. Qualora la superficie degli alloggi, come sopra definita, sia superiore ai mq 110 va diminuita del 10%; il computo finale, compresa la detrazione, non può essere inferiore ai mq 110;
4. La superficie delle autorimesse singole, anche quando di tipo pertinenziale, è da computarsi separatamente, per l'applicazione dei valori sub B.
5. Per gli alloggi arredati, con mobilio in buono stato ed elettrodomestici funzionanti, si applica un aumento della superficie dal 4 all'8%, secondo la completezza dell'arredo. Nessuna maggiorazione è riconosciuta in presenza di mobili scompagnati e di nessun valore;

**allegato b**

### **criteri e modalità per la determinazione del canone nei contratti di locazione di immobili situati nel territorio del comune di Cremona**

Ciascuna fascia di oscillazione, individuata per ciascuna zona urbana omogenea, è stata suddivisa in 3 subfasce, con un valore minimo e massimo di riferimento (cfr.: **Allegato A**); ognuna di tali subfasce è caratterizzata dalla presenza di uno o più elementi oggettivi, come specificato nella tavola seguente.

Le parti contraenti - assistite, ove richiesto, dalle rispettive Organizzazioni sindacali -, individuata la collocazione dell'immobile locando nella subfascia di pertinenza, sulla base degli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile e con le modalità specificate, concordano l'importo del canone effettivo, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, DM 5.3.1999, e in particolare dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile, della dotazione di servizi, nonché della presenza di pertinenze e spazi comuni.

A tale fine fanno riferimento alla tavola degli elementi oggettivi, con le seguenti modalità:

- a) Sono compresi nell'ambito di applicazione del presente accordo gli alloggi con tipologia catastale da A1 ad A7.
- b) Rientrano nella subfascia 3 dell'Allegato A, e si attestano sul canone massimo di subfascia, gli alloggi che presentano, oltre a tutti gli elementi essenziali sub A (esclusi quelli sovrapponibili ai successivi in colonna B, come vetustà e riscaldamento), almeno 6 di quelli di pregio sub B (ovvero 5 per facciate con rivestimenti che non richiedano tinteggiatura), e almeno 5 di quelli opzionali. Rientrano inoltre automaticamente in questa subfascia gli alloggi di tipologia A1.
- c) Rientrano nella subfascia 2 dell'Allegato A, e si attestano sul canone massimo di subfascia, gli alloggi che presentano, oltre a tutti gli elementi essenziali sub a, almeno 3 di quelli di pregio e 3 di quelli opzionali.
- d) Rientrano nella subfascia 1 dell'Allegato A, gli alloggi con vetusta superiore ai 40 anni, che non siano stati oggetto di interventi di manutenzione straordinaria su tetti e facciate negli ultimi 20 anni, ovvero che manchino anche di uno solo degli elementi essenziali. Rientrano automaticamente in questa subfascia gli alloggi di tipologia A4 e A6.
- e) Gli alloggi scadenti, con caratteri di antigienicità, ovvero privi di servizi igienici interni, sono collocati nella subfascia 1, con una riduzione del 20% sul minimo.
- f) Per aversi integrale ristrutturazione occorre sussistano almeno i seguenti elementi:
- Totale rifacimento impianti (elettrico, termico, idrico)
  - Totale rifacimento pavimenti, serramenti (interni ed esterni), tetto e facciate (compresi balconi, terrazze e ringhiere)
  - Consolidamento delle strutture orizzontali (solette o volte) e verticali (muri portanti), solo nel caso di immobili antichi o con problemi strutturali.
- g) Per aversi ristrutturazione interna, valgono i criteri di cui sopra, limitatamente alle parti interne all'unità immobiliare.

**Tavola degli elementi oggettivi caratteristici dell'unità immobiliare (ex art. 1, comma 4, DM 5.3.1999)**

vetustà	A — elementi essenziali	B - elementi di pregio	C — elementi opzionali
	vetustà di 15/40 anni	alloggio nuovo, o con vetustà inferiore a 15 anni, ovvero integralmente ristrutturato da meno di 15 anni	
<b>stato manutentivo</b>	stato di conservazione normale per infissi, serramenti, pavimenti, pareti e soffitti	tinteggiatura esterna da meno di 10 anni (esclusi rivestimenti che non la richiedano)	coperture con meno di 25 anni
			ristrutturazione interna da meno di 10 anni
<b>pertinenze</b>			

<b>e accessori</b>	cantina o soffitta o solaio	autorimessa singola o posto auto coperto	balconi o terrazzini
			terrazza con superficie superiore a mq 20
			posto auto scoperto
			giardino esclusivo
<b>servizi e dotazioni tecniche</b>	bagno interno completo di tutti i componenti (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica	2 bagni, di cui almeno 1 completo (per superfici superiori ai mq 75)	impianto di condizionamento
	impianti di fornitura acqua, luce e gas, di esalazione e scarico, conformi alle vigenti norme igienico/sanitarie e di sicurezza	impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda con caldaia singola ovvero riscaldamento centralizzato con regolazione autonoma	impianto antifurto
	ascensore (per unità abitative poste al 3° piano o superiore)	cucina abitabile (escluso angolo cottura) con almeno una finestra	antenna TV centralizzata con prese distribuite nell'alloggio
	riscaldamento centralizzato senza regolazione autonoma		serramenti con doppi vetri
			porta blindata
			pareti e pavimenti insonorizzati con materiali fonoassorbenti
			presenza di inferriate alle finestre (se al piano terra)
<b>spazi comuni</b>		presenza di verde comune o di spazio attrezzato per attività sportiva o di gioco infantile	cortile
<b>ambiente e infrastrutture</b>			prossimità all'abitazione di servizi essenziali (linee di trasporto pubblico, strutture scolastiche, ecc.)
			lontananza da fonti di inquinamento ambientale e acustico (impianti industriali, intenso traffico veicolare, ecc.)

**tabella degli oneri accessori:**



## ripartizione tra locatore e conduttore

<b>AMMINISTRAZIONE</b>	<b>PARTI COMUNI</b>			
tassa occupazione suolo pubblico per passo carraio	c	sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	l	
tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	l	manutenzione ordinaria di grondaie, sifoni e colonne di scarico		c
<b>ASCENSORE</b>	manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	l		
manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C	manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari		c
installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	l	manutenzione straordinaria della rete di fognatura	l	
adeguamento alle nuove disposizioni di legge	l	manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compreso lo spurgo di condotte e pozzetti		c
consumi energia elettrica forza motrice ed illuminazione	c	sostituzione di corrimano, ringhiere, pavimenti e rivestimenti	l	
tasse annuali per rinnovo licenza di esercizio	l	manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		c
ispezioni e collaudi	c	consumi di acqua ed energia elettrica per parti comuni		c
<b>autoclave</b>	installazione e sostituzione di serrature	l		
installazione o sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	l	manutenzione ordinaria delle aree verdi, compresa riparazione degli attrezzi utilizzati		c
manutenzione ordinaria	c	installazione e sostituzione di attrezzature quali: caselle postali, armadietti per contatori, bidoni, cartelli segnalatori, tappeti, zerbini, guide e altro materiale di arredo	l	
imposte e tasse d'impianto	l	manutenzione ordinaria di attrezzature quali: caselle postali, armadietti per contatori, bidoni, cartelli segnalatori, tappeti, zerbini, guide e altro materiale di arredo		c
forza motrice	c			
ricarico pressione serbatoio	c			

ispezioni, collaudi e lettura contatori	c			
<b>impianti di illuminazione, videocitofono e speciali</b>	<b>portierato</b>			
installazione o sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	l	trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, tredicesima, premi, ferie, liquidazione e indennità varie, anche locali, come da CCNL	l10%	c90%
manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	c	eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel CCNL)	l10%	c90%
installazione o sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	l	manutenzione straordinaria della guardiola	l	
manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	c	manutenzione ordinaria della guardiola	l10%	c90%
installazione o sostituzione di citofoni e videocitofoni	l	<b>pulizia</b>		
manutenzione ordinaria di citofoni e videocitofoni	c	spese per l'assunzione dell'addetto	l	
installazione o sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza o simili	l	trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, tredicesima, premi, ferie, liquidazione e indennità varie, anche locali, come da CCNL		
manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza o simili	c	spese per il conferimento dell'appalto a ditta specializzata	l	
<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA</b>	spese di pulizia appaltate a ditta		c	
installazione o sostituzione degli impianti	l	materiali per le pulizie		c
adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	l	acquisto o sostituzione macchinari per la pulizia	l	
manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	c	manutenzione ordinaria macchinari per la pulizia		c
pulizia annuale degli impianti e dei filtri, e messa a riposo stagionale	c	disinfestazione e derattizzazione dei locali adibiti alla raccolta delle immondizie		c
lettura dei contatori	c	disinfezione bidoni e		c

		contenitori rifiuti		
acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica ed acqua	c	acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	l	
<b>IMPIANTO TELEVISIVO</b>	acquisto sacchi per la preraccolta dei rifiuti		c	
installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	l	tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		c
manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	c			
<b>IMPIANTO ANTINCENDIO</b>	<b>sgombero neve</b>			
installazione o sostituzione dell'impianto	L	spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	c	
acquisto o sostituzione degli estintori	l			
Manutenzione ordinaria dell'impianto	c			
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi				