

## COMUNE DI MANTOVA

### ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI MANTOVA

In attuazione della legge 9 dic. 1998 n.431 e  
del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999

Fra le seguenti organizzazioni, sindacali — SUNIA — SICET e UNIAT e della proprietà UPPI — APE e ANPE — FEDERPROPRIETA' e alla presenza dell'assessore ..... del Comune di Mantova.

Viene convenuto e stipulato il seguente accordo, al fine di dare attuazione all'art.2, comma 3 della legge 431/98, per la definizione dei contratti tipo, a canone concordato, relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo siti nel territorio del Comune di Mantova:

- il presente accordo ha valore in tutto il territorio del Comune Mantova, che è stato suddiviso in zone omogenee come risultato dall'allegato A ;
- I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle zone omogenee è stabilito dall'allegato A alla presente intesa;
- Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto dall'allegato B;
- I contratti avranno durata di tre anni e si rinnoveranno automaticamente, in caso di mancato accordo tra le parti , (anche senza di disdetta) di ulteriore due anni ;
- Potranno essere stipulati contratti di locazione di durata superiore a tre anni , nel qual caso verrà applicata sino dall'inizio della decorrenza , 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;
- Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il contratto di cui all'allegato 1 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, in ragione degli usi locali;
- Per quanto attiene agli oneri accessori fra locatore e conduttore si conviene di stabilire le ripartizioni sulla base delle indicazioni dell'allegato 5) che fa da riferimento contrattuale alle singole pattuizioni che espressamente lo richiamano — è inoltre inteso che qualora nel predetto allegato 5) non vi siano riferimenti specifici valgono i riferimenti di cui agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 ;
- Alla stipula dei singoli contratti di locazione l'immobile verrà consegnato dietro compilazione di un apposito verbale di cui si allega uno schema denominato allegato 4 che conterrà anche la descrizione degli arredi, in caso della loro presenza; la stessa procedura sarà seguita al rilascio dell'immobile;

Presso il Comune di Mantova è istituita una apposita commissione di conciliazione il cui regolamento è sancito dall'allegato C alla presente intesa.

La commissione fornirà ai locatori e ai conduttori un servizio di conciliazione stragiudiziale in materia di contatti concordati in merito a:

- Interpretazione dell'applicazione dell'accordo territoriale del Comune di Mantova;
- adeguabilità del canone qualora , durante la validità del contratto di locazione sottoscritto, venissero a meno le agevolazioni fiscali previste dall'art.8 della legge 431/98 per il locatore;
- accertamento di palesi violazioni contrattuali nell'applicazione dei valori economici e dei criteri previsti dall'accordo territoriale; non applicazione dei parametri economici o non valutazione degli elementi dei parametri dell'allegato A e B ; non rispetto delle condizioni dell'immobile.

Ognuna delle parti contrattuali come previsto dai contratti tipo, anch'essi allegati alla presente intesa, potrà attivare in qualsiasi momento la procedura avanti la commissione suddetta, anche avvalendosi dell'assistenza delle rispettive associazioni di categoria.

Presso l'assessorato alla casa del Comune di Mantova verrà istituito, entro 6 mesi dalla presente intesa, con un regolamento da definire, un osservatorio permanente della condizione abitativa locale. Del comitato di indirizzo e controllo dell'osservatorio faranno parte i rappresentanti delle organizzazioni degli inquilini e della proprietà firmatarie della presente intesa. L'attività dell'osservatorio sarà finalizzata alla realizzazione di funzioni inerenti la raccolta e la tenuta dei contratti stipulati ai sensi della presente intesa; la costituzione di una banca dati sul sistema abitativo locale; l'acquisizione dei flussi di offerta e domanda di abitazioni anche ai fini di ipotizzare l'eventuale creazione di un'agenzia per l'affitto; la ricognizione e organizzazione delle condizioni abitative nel territorio di competenza e il monitoraggio dei prezzi degli affitti nei due settori previsti dalla legge 431/98 a canale libero e concordato;

· **Contratti ad uso transitorio** : Le associazioni firmatarie della presente intesa individuano, ai sensi del D.M. 5/03/1999 i seguenti criteri generali per la definizione dei canoni di locazione per gli usi transitori:

Il contratto tipo per il Comune di Mantova è stabilito nell'allegato 2 al presente accordo;

La durata delle locazioni transitorie non potrà essere inferiore ad un mese e superiore a 18;

La transitorietà del contratto viene individuata a seguito di: per il proprietario qualora abbia necessità di adibire l'abitazione locata nel periodo massimo di 18 mesi ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di trasferimento temporaneo della sede di lavoro, matrimonio dei figli o rientro dall'estero; per l'inquilino a causa di trasferimento temporaneo della sede di lavoro, contratto di lavoro a tempo determinato in luogo diverso da quello di residenza, previsione di assegnazione di alloggio di ERP o acquisto di un alloggio che si renderà disponibile entro i 18 mesi, la momentanea vicinanza a propri parenti bisognosi, per ristrutturazione dell'abitazione propria, in conseguenza di separazione o divorzio;

· Il proprietario o l'inquilino che ha necessità di stipulare contratti transitori deve allegare l'apposita documentazione al contratto e nel contempo deve dichiararne il motivo.

· E' fatto obbligo al locatore di confermare, a mezzo di raccomandata, il motivo che ha dato origine alla transitorietà prima della scadenza del contratto stesso. In caso di mancata comunicazione il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431/98.

· I canoni di locazione sono quelli individuati dalle fasce di oscillazione di cui all'allegato. A alla presente intesa con le modalità di cui all'allegato B.

· **Contratti per studenti Universitari : Ai sensi del D.M. 5/03/1999 è possibile stipulare contratti di locazione per studenti universitari fuori sede.**

Tale tipologia contrattuale è utilizzabile unicamente dagli studenti universitari, che risiedono normalmente in altro comune, iscritti a corsi di laurea tenuti da istituti universitari che operino sul territorio del Comune di Mantova; tale condizione deve essere specificata nel contratto;

· Allo scopo devono essere allegati, al contratto tipo di cui al presente accordo (contrassegnato con il n. 3) 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 da agenzie 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 all'allegato A nonché con i criteri dell'allegato B.

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 Mantova;

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

- il Comune deliberi nuove aliquote iciper 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.

La presente intesa comprende gli allegati A - B — C — 1 —2 — 3 — 4 — 5 .

Firmato.....

Mantova li,.....

**ALLEGATO A** all'accordo territoriale del Comune di Mantova - Canoni concordati ,ai sensi del 3° comma dell'art. 2 della legge 431/98.

*I valori sotto riportati sono riferiti alle micro-zone censuarie e sono espressi in lire al mq per anno.*

### Canoni

Zona	1^ Fascia	2^ Fascia	3^ Fascia
1. <b>centro storico</b>	da 82.000 a 88.000	da 89.000 a 96.000	da 96.000 a 103.000
2) <b>intermedia</b> - vallette - pompilio - tè brunetti - belfiore	da 75.000 a 81.000	da 82.000 a 88.000	da 88.000 a 95.000
3) <b>periferica</b> cittadella - angeli	da 69.000 a 75.000	da 76.000 a 82.000	da 82.000 a 88.000
4) 5) 6) terziario - agricola e periferica	da 69.000 a 75.000	da 76.000 a 82.000	da 82.000 a 88.000
7) periferica - lunetta		da 60.000 a 63.000	da 66.000 a 70.000

### Ulteriori specifiche

- La superficie degli alloggi di piccola dimensione va maggiorata del 25% sino a 40 mq e del 20%

da 40 a 65 mq.; Il massimo della superficie, compresa la maggiorazione , non può comunque superare i 65 mq;

- La superficie degli alloggi di grande dimensioni, superiori a mq. 90, va ridotta del 20% il minimo non può essere inferiore a mq. 90;
- La superficie di calcolo è ricavata al netto calpestabile con tolleranza massima pari al 2% massimo;
- Alla superficie dei balconi, terrazzi, cantine, soffitte e simili si applica una franchigia di 13 mq.. La superficie da mq. 13,00 a 30,00 viene calcolata al 45%;
- Negli alloggi di piccola dimensione, fino a mq. 65 non si applica la franchigia per balconi, cantine e simili. La superficie complessiva comunque non può superare i mq. 65,00.
- L'autorimessa non può essere inferiore a 11,5 mq.; da 11,5 a 16 mq si calcola la superficie intera; da 16 a 30 mq si calcola il 50%; Se l'autorimessa è pertinenziale (diretta o limitrofa) non si può stipulare ,per quest'ultima, un secondo contratto allo stesso inquilino. Il valore locativo dell'autorimessa è quello massimo abitativo di 3° fascia, esclusi quelli che si trovano in zona Lunetta ove si applica il valore di 3^ fascia della zona stessa.
- Il posto macchina coperto viene conteggiato al 50% del valore dell'autorimessa sino ad un massimo di 15 mq. ;
- Per gli alloggi arredati si calcola un aumento della superficie abitativa del 15% in presenza di arredo completo con mobili nuovi; negli altri casi si calcola una percentuale variabile dal 4 al 14% a seconda della qualità e della quantità di mobilio esistente;
- Per gli alloggi di tipologia "Villette" si calcola un aumento della superficie del 15%, se sono dotati di giardino privato superiore a 100 mq.( categoria A/7 ) si calcola un aumento di superficie del 20%.

**ALLEGATO B** all'accordo territoriale del Comune di Mantova - Canoni concordati ,ai sensi del 3° comma dell'art. 2 della legge 431/98.

### **Griglia per l'inserimento, delle singole abitazioni locate ,nelle fasce :parametri di valutazione**

1^ Fascia	2^ Fascia	3^ Fascia
Discreto stato manutentivo	Buono stato manutentivo	Ottimo stato manutentivo
	<p>Alloggio di media (o anche avanzata) vetustà che ha subito, nel corso degli anni, una continua manutenzione e tutti gli elementi costitutivi sono in buono stato funzionale, con le seguenti dotazioni:</p> <p><b>a. Elementi essenziali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dotato di ascensore dopo il 2° piano;</li> </ul>	<p>Alloggio nuovo o ristrutturato di recente ( 15 anni circa) con tutti gli elementi costitutivi perfettamente conservati e funzionali, con le seguenti dotazioni:</p> <p><b>a. Elementi essenziali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dotato di box o posto auto coperto e cantina o soffitta , anche comune;</li> </ul>

<p>Alloggio vetusto che pur avendo tutti gli elementi costitutivi funzionali, non ha mai subito, negli anni, importanti opere manutentive (particolarmente all'interno dell'unità) ed è rimasto quasi all'origine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· dotato di serramenti - infissi a perfetta tenuta contro gli agenti atmosferici e con porta di sicurezza;</li> <li>· dotato di cantina o soffitta; anche comuni;</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>b. Elementi opzionali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• impianto di climatizzazione;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>· antenna centralizzata con prese tv e telefoniche plurime;</li> <li>· presenza di posto auto nel cortile;</li> <li>· inferiate alle finestre del piano terra;</li> <li>· abitazione ubicata in zona non interessata da traffico intenso;</li> <li>· dotata di serramenti a vetrocamera e porta blindata;</li> <li>· abitazione dotata di riscaldamento autonomo</li> <li>· dotata di stenditoio - asciugabiancheria in locali comuni o di pertinenza dell'alloggio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· dotato di ascensore, dopo il 2° piano;</li> <li>· dotato di bagno di servizio , oltre a quello principale ( doppi servizi) con esclusione degli alloggi di piccola dimensione;</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>b. Elementi opzionali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• impianto di climatizzazione;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>· antenna centralizzata e prese tv e telefoniche plurime;</li> <li>· presenza di posto auto nel cortile;</li> <li>· inferiate alle finestre del piano terra;</li> <li>· abitazione ubicata in zona non interessata da traffico intenso;</li> <li>· dotata di serramenti a vetrocamera e porta blindata;</li> <li>· abitazione dotata di riscaldamento autonomo;</li> <li>· dotata di stenditoio — asciugabiancheria in locali comuni o di pertinenza dell'alloggio.</li> </ul>
--	---	---

### **Criteria per l'inserimento ,della singola unita abitativa locata, nell'oscillazione di fascia**

- la scelta tra il minimo e il massimo avviene in relazione allo stato manutentivo
- rientrano nella 3^ fascia gli alloggi che presentano tutti i punti essenziali più quattro punti di quelli opzionali;
- rientrano nella 2^ fascia gli alloggi che presentano tutti i punti essenziali più tre punti di quelli opzionali;
- rientrano nella 1^ fascia tutti gli alloggi che hanno i requisiti minimi indicati nella fascia medesima;
- nella 2^ e 3^ fascia , se un alloggio è stato ristrutturato ma è privo di ascensore si aggiunge un elemento opzionale;
- l'impianto di riscaldamento deve intendersi presente in tutti gli alloggi che devono avere almeno un punto di calore in ogni stanza;
- gli alloggi scadenti o antigienici non rientrano nel canone concordato

**ALLEGATO C** all'accordo territoriale del Comune di Mantova - Canoni concordati ,ai sensi del 3° comma dell'art. 2 della legge 431/98.

## **Commissione conciliativa**

### **Regolamento**

#### · Istituzione

Su iniziativa delle organizzazioni sindacali degli inquilini di Mantova (SUNIA, SICET e UNIAT), delle Associazioni di proprietà di Mantova (UPPI, APE e ANPE — FEDERPROPRIETA') e del Comune di Mantova è istituito, presso gli uffici Comunali di Mantova, il servizio di conciliazione per le controversie che sorgono nei rapporti locativi .La commissione avrà sede presso il Comune di Mantova che metterà a disposizione i locali e il necessario supporto logistico per il funzionamento della stessa Commissione con le modalità e i costi che saranno definiti successivamente. \*

( con successivo atto deliberativo)

#### · Ambito di applicazione

Sono di competenza del servizio le controversie tra locatori e inquilini che sorgono, a qualsiasi titolo tra le parti, nei rapporti di locazione disciplinati dalla legge 431/98, comprese quelle inerenti la suddivisione delle spese condominiali.

La commissione fornirà ai locatori e ai conduttori un servizio di conciliazione stragiudiziale in materia di contratti concordati in merito a:

Interpretazione dell'applicazione dell'accordo territoriale del Comune di Mantova;

- In caso di variazione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sotto indicati, la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova locazione, salvo che prima della cessazione del rapporto contrattuale intervenga una ulteriore variazione dell'imposizione fiscale, nel qual caso potrà essere nuovamente adita la Commissione;
- accertamento di palesi violazioni contrattuali nell'applicazione dei valori economici e dei criteri previste dall'accordo territoriale; non applicazione dei parametri economici dell'allegato A all'accordo territoriale; non valutazione degli elementi dei parametri dell'allegato B all'accordo territoriale; non rispetto delle condizioni dell'immobile;
- interpretazione dell'intesa sulla suddivisione delle spese condominiali.

· Ognuna delle parti contrattuali, come verrà previsto dai contratti tipo, potrà attivare in qualsiasi momento la procedura avanti la commissione suddetta, anche avvalendosi dell'assistenza delle rispettive associazioni di categoria.

Commissione conciliativa.

Il tentativo di conciliazione viene esperito da una commissione composta da due conciliatori e un terzo componente che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente sulla base della scelta operata

dai due componenti come sopra designati ove gli stessi , di comune accordo ritengono di nominarlo. I Conciliatori sono nominati: ,uno indicato dalla proprietà e uno dalle associazioni degli inquilini , in entrambe i casi le associazioni che rappresentano i firmatari del contratto oggetto di conciliazione devono essere conciliatori diversi. I conciliatori devono esercitare la loro funzione ispirandosi ad un principio di imparzialità.

#### Domanda di conciliazione

Il procedimento di conciliazione può essere attivato da entrambe le parti interessate, anche per il tramite della propria organizzazione, attraverso una comunicazione scritta che riporti le generalità, i dati del rapporto locativo in atto, le motivazioni della richiesta e una sommaria descrizione delle ragioni che inducono alla lite.

La domanda deve essere accompagnata da una copia del contratto di locazione e da ogni altro documento ritenuto utile e va inviata o depositata presso la commissione conciliativa del Comune di Mantova.

Si può anche chiedere di essere sentiti personalmente dalla commissione, la qualcosa avviene durante la prima riunione della commissione.

#### Procedura di conciliazione

La commissione esamina il contenzioso alla prima convocazione e chiude la conciliazione entro la seduta successiva, fatti salvi i casi particolari e quelli in cui si giudica necessario un sopralluogo o una perizia.

Della decisione viene redatto un verbale di conciliazione avvenuta che poi è notificato alle parti.

Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione del verbale, quando questo è previsto dalla legge, sono a carico delle parti in eguale misura.

Le riunioni della commissione sono riservate e i dati in possesso della commissione sono tutelati ai sensi della legge 675/96.

Spese procedurali.

I componenti designati a partecipare alla commissione si riuniscono di norma una volta al mese per stabilire il calendario e la composizione delle commissioni in base alle domande pervenute.