

# COMUNE DI MODENA

## ACCORDO TERRITORIALE

### IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE N. 431 DEL 09-12-98

### E DEL DM. N. 67 DEL 22-03-99

Modena li 09-07-99

Fra le seguenti organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, maggiormente rappresentative a livello locale, convocate dal Comune di Modena e individuate così come previsto all'art. 1 comma 2 del DM 05-03-99, attraverso i seguenti criteri:

- presenza con sede nel Comune di Modena,
- copia dello statuto registrato ai sensi del DLGS 04-12-97 n. 460;
- avere firmato la "Convenzione Nazionale" di cui all'art. 4 L. 431/98;

che pertanto risultano essere le seguenti: organizzazione dei conduttori S. U. N. I. A. - S. I. C. E. T. - U. N. I. A. T. organizzazione della proprietà edilizia A. S. P. P. I. - A. P. E. - U. P. P. I. visto

il Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto col il Ministro delle Finanze, n. 67 del 05-03-99, il quale, in attuazione dell'Accordo Nazionale sottoscritto l'otto febbraio 1999, stabilisce che i contratti di locazione in conformità all'articolo 2 comma 3 della 9/12/98. 431, possano essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, si definisce

il presente Accordo locale fra le sopraddette organizzazioni della proprietà edilizia, e dei conduttori ai sensi e per gli effetti della legge 9-12-98, n. 431.

1. il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Modena,
2. I contratti di locazione di cui al presente accordo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando gli allegati tipi di contratto, indicati come segue:

allegato "A", utilizzato per i contratti di cui al comma 3 art. 2 della legge 431/98, collegato con sub-allegato "A1" che contiene norme integrative del contratto di locazione e vincolanti per le parti contraenti e con sub-allegato "A2" definito "Verbale di consegna dell'immobile" e che le parti contraenti sono obbligate a compilare e sottoscrivere alla stipula del contratto di locazione. I sub-allegati "A1" e "A2" sono parte integrante del contratto di locazione e possono essere soggetti a registrazione all'Ufficio del Registro.

Allegato "B", utilizzato per i contratti di cui al comma 1 art. 5 della legge 431/98, (uso abitativo di natura transitoria), collegato con sub-allegato "B1" che contiene norme integrative del contratto di locazione e vincolanti per le parti contraenti e con sub-allegato "B2" definito "Verbale di consegna dell'immobile" e che le parti contraenti sono obbligate a compilare e sottoscrivere alla stipula del contratto di locazione. I sub-allegati "B1" e "B2" sono parte integrante del contratto di locazione e possono essere soggetti a registrazione all'Ufficio del Registro.

Allegato "C", utilizzato per i contratti di cui al comma 2 art. 5 della legge 431/98, (uso abitativo di natura transitoria per studenti universitari, collegato con sub-allegato "C1" che

contiene norme integrative del contratto di locazione e vincolanti per le parti contraenti e con sub-allegato "C2" definito "Verbale di consegna dell'immobile" e che le parti contraenti sono obbligate a compilare e sottoscrivere alla stipula del contratto di locazione. I sub-allegati "C1" e "C2" sono parte integrante del contratto di locazione e possono essere soggetti a registrazione all'Ufficio del Registro.

3. Le fasce d'oscillazione dei canoni di locazione, per insiemi d'aree omogenee e di zone di particolare pregio, così come individuate nell'allegato "D" ai sensi dell'art. 1 comma 3 del DM 05-03-99; sono definite nell'allegato "E".  
I metri quadri utili sono dati dalla superficie di calpestio dell'appartamento, al netto delle pertinenze, degli spazi esterni e dei balconi e terrazzi.
4. Le parti potranno definire il canone effettivo purché compreso entro il valore massimo delle relative sub-fasce previsti per la zona di competenza come definiti al precedente punto 3 e relativi allegati, tenendo conto dei parametri oggettivi e soggettivi di seguito indicati.

**Parametri oggettivi:**

1. Impianto di riscaldamento, (autonomo o centralizzato),
2. Impianto fisso di condizionamento dell'aria,
3. Ascensore,
4. Autorimesse o box auto, (posto auto per il Centro Storico),
5. Cantine o soffitte,
6. Doppi servizi,
7. Dotazione di mobilio,
8. Giardino privato e/o condominiale,
9. Terrazzo.

Le abitazioni che hanno fino a tre (due per il Centro Storico), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.

Le abitazioni con quattro (tre per il Centro Storico), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.

Le abitazioni con almeno cinque (quattro per il Centro Storico), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.

La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è la seguente.

**Parametri soggettivi:** sono quelli di seguito riportati.

- j) Tipologia dell'alloggio,

- k) altezza di piano dell'abitazione,
- l) stato manutentivo dell'alloggio,
- m) stato manutentivo dell'intero stabile,
- n) livello delle finiture dello stabile,
- o) livello delle finiture dell'alloggio,
- p) superficie dell'alloggio, all'interno della relativa fascia d'appartenenza.

Le parti contrattuali, utilizzando i parametri oggettivi individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'abitazione da locare e tenendo conto dei parametri soggettivi definiscono il canone effettivo, entro il livello massimo corrispondente.

Nella definizione del canone le parti potranno avvalersi dell'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo.

- 5. contratti di locazione di cui al presente accordo hanno durata di tre anni, tranne quelli di cui ai successivi punti 6 e 7.
- 6. Contratti ad uso abitativo di natura transitoria di cui all'allegato "B".

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori, di seguito definite come previsto al comma 1 dell'art. 2 del DM. N. 67 del 05-03-99.

#### **Esigenze di natura transitoria dei conduttori:**

- a) lavoro a tempo determinato, (fuori dal comune di residenza e comuni limitrofi),
- b) trasferimento temporaneo della sede di lavoro, (fuori dal comune di residenza e comuni limitrofi),
- c) motivi di cura per salute personale, (fuori dal comune di residenza e comuni limitrofi),
- d) esigenza di assistere un familiare malato grave, portatore di handicap fisico o psichico, non autosufficiente, in capo a conduttore residente in altro comune non limitrofo a quello di residenza,
- e) corsi di studio, professionali, d'aggiornamento, perfezionamento, diversi dalla fattispecie di cui al comma 2 dell'art. 5 della legge 431/98 e art. 3 del DM. N. 67 del 05-03-99, (fuori del comune di residenza e comuni limitrofi),
- f) di natura abitativa, diverso dalla necessità primaria, escluso l'uso vacanze e diverso dalle fattispecie sopra indicate.

#### **Esigenze di natura transitoria dei locatori:**

- g) esigenza del locatore di destinare a se l'immobile da locare oppure ad un familiare o ad un parente in linea retta fino al 2° grado, entro i termini di durata del contratto,
- h) trasferimento temporaneo della sede di lavoro, (fuori dal comune di residenza e comuni limitrofi),
- i) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero e restauro conservativo nell'abitazione, che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio e per i quali è stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A.,
- l) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero, nell'edificio, che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio e per i quali è stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A.,

- L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

Le parti potranno definire il canone effettivo dei contratti di locazione di natura transitoria, anche con l'assistenza delle organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo Territoriale, purché compreso entro il valore massimo delle relative sub-fasce previsti per la zona di competenza, come definiti ai precedenti punto 3 e relativi allegati e punto 4.

7. Contratti ad uso abitativo di natura transitoria per studenti universitari di cui all'allegato "C", utilizzato per i contratti di cui al comma 2 art. 5 della legge 431/98.

Sono validi solo per studenti universitari con residenza al di fuori del Comune di Modena.

Il modello di contratto tipo allegato "C" è stato definito anche con la partecipazione dell'Azienda locale per il diritto allo studio e l'Associazione degli studenti Universitari.

I contratti hanno durata minima di sei mesi e massima di trentasei e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

Il conduttore ha facoltà di recesso per gravi motivi.

E' data facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori, fatta salva la solidarietà del recedente per i periodi locazione usufruita, nonché dell'accollo, da parte dei conduttori rimanenti delle obbligazioni contrattuali tutte.

Nel caso di recesso parziale di cui al comma precedente, il locatore concede la possibilità di sostituzione del conduttore recedente, con altro studente universitario, ferme restando le condizioni e gli obblighi contrattuali, con particolare riferimento alla durata contrattuale originariamente pattuita.

E' in ogni caso esclusa la sublocazione.

Il contratto si rinnova automaticamente alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore e cessa in ogni caso alla seconda scadenza senza necessità di disdetta alcuna.

Le parti contraenti, potranno determinare il canone effettivo dei contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria per studenti universitari, anche con l'assistenza delle organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo Territoriale, purché compreso entro il

valore massimo delle relative sub-fasce previsti per la zona di competenza, come definiti ai precedenti punto 3 e relativi allegati e punto 4.

8. In riferimento agli oneri accessori, si concorda che in attesa della revisione a livello provinciale della divisione delle spese accessorie, per armonizzarle con gli accordi nazionali stipulati fra organizzazioni sindacali della proprietà e organizzazioni sindacali dei conduttori e l'accordo regionale del 26-10-1980, si adotta provvisoriamente la seguente tabella della divisione delle spese accessorie, allegato "F".

9. Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo, istituiscono una Commissione di Verifica e Conciliazione, aventi le seguenti caratteristiche:

La composizione è paritetica e formata da due membri, uno per la parte locatrice e uno per la parte conduttrice.

La nomina della Commissione è fatta dalle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo e la lista dei componenti è depositata presso il Comune di Modena.

Sono nominati due componenti effettivi, uno per la parte locatrice e uno per la parte conduttrice. Per ogni componente effettivo nominato da una delle organizzazioni sindacali, sono nominati due componenti supplenti, dalle altre organizzazioni sindacali.

La durata in carica dei componenti la Commissione di Verifica e Conciliazione, non è vincolata alla durata del presente Accordo Territoriale. Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo, si riservano la facoltà di sostituire periodicamente i nominativi dei componenti la Commissione.

Le finalità e i compiti della Commissione, sono di svolgere il ruolo di conciliazione e verifica di cui ai punti 10 e 11 del presente accordo territoriale.

La sede della Commissione sarà definita successivamente alla firma del presente accordo.

Le parti contraenti che intendono adire la Commissione di Verifica e Conciliazione dovranno farne richiesta presso la sede della Commissione.

10. Per i contratti di locazione sottoscritti senza l'assistenza delle organizzazioni sindacali della proprietà e delle organizzazioni sindacali dei conduttori firmatarie del presente accordo, a richiesta di una delle parti, sarà sottoposta al parere della Commissione di Verifica e Conciliazione di cui al punto 9 del presente accordo, la rispondenza del contratto di locazione all'esatta applicazione del presente accordo Territoriale, anche ai fini delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della legge 431/98.

Nel caso di mancata rispondenza del contratto alle condizioni della legge 431/98 e del presente accordo territoriale, la Commissione di cui al punto 9, su richiesta delle parti, esperisce il tentativo di conciliazione.

11. Per i contratti di locazione stipulati ai sensi del presente Accordo Territoriale, una delle parti contraenti, ha facoltà di adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione e esecuzione del contratto di locazione anche riguardo al canone, la Commissione di Verifica e Conciliazione di cui al punto 9 del presente accordo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della

stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la commissione di Verifica e Conciliazione, la quale, nel termine perentorio di novanta giorni, esperirà il tentativo di conciliazione sul nuovo canone.

12. Per i contratti di cui al presente accordo territoriale, le parti contraenti, all'atto della stipula del contratto potranno concordare altre pattuizioni, purché non in contrasto con le norme della legge 431/98, del DM. n. 67 del 05-03-99 e del presente accordo e relativi allegati.
13. Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune di Modena.
14. Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione, anche prima della sua naturale scadenza qualora:
  - a) il Comune delibere nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui al presente accordo,
  - b) siano modificate le normative fiscali previste all'articolo 8 legge 431/1998
  - c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti,
  - d) qualora il CIPE individui una modifica dei comuni considerati a tensione abitativa.

Modena li 09-07-99

Per le Organizzazioni Sindacali della proprietà Per le Organizzazioni Sindacali degli inquilini  
APE SICET

ASPPI SUNIA

UPPI UNIAT

allegato "D" all'accordo provinciale per il Comune di Modena ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98

Mappa delle zone omogenee, definite nel presente accordo per il Comune di Modena, fra le organizzazioni sindacali, in applicazione della legge 431/98 e del DM n. 67 del 05-03-99.

1. In considerazione dell'omogeneità del territorio cittadino e comunale e per quanto precisato nell'allegato "C", s'individuano tre zone omogenee all'interno della città e una nel resto del territorio comunale detta delle Frazioni.
2. All'interno delle zone cittadine sono evidenziate alcune aree di maggiore pregio e definite ai punti seguenti.
3. Si definisce Zona Centro Storico, l'area interna perimetrata dalle seguenti strade, esclusi gli edifici posti direttamente sulle strade indicate nell'area di pregio della zona Semicentro:

Via Caduti in Guerra,