

**Accordo territoriale per le locazioni nella città di Conselve**  
ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 431/98.

Il giorno 13 del mese di febbraio 2006 nella residenza municipale di Conselve le Organizzazioni Sindacali degli inquilini SUNIA, SICET e le Organizzazioni Sindacali della proprietà UPPI, ASPPI e APE Confedilizia concordano di siglare il seguente accordo territoriale:

- territorio e zone:** si concorda di non suddividere il territorio del Comune in zone ma di considerarlo un'unica zona omogenea.
- fasce:** le Organizzazioni Sindacali indicano i seguenti valori minimi e massimi, secondo gli elementi caratterizzanti l'alloggio di cui all'allegato A), all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni:

Fascia 1 € mq/mese		Fascia 2 € mq/mese		Fascia 3 € mq/mese	
Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
€ 1,95	€ 3,32	€ 3,32	€ 4,70	€ 4,70	€ 6,08

Fascia 1 € mq/anno		Fascia 2 € mq/anno		Fascia 3 € mq/anno	
Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
€ 23,35	€ 39,89	€ 39,89	€ 56,43	€ 56,43	€ 72,97

- superficie locativa:** il valore unitario concordato dalle parti sulla base degli elementi contenuti nei precedenti articoli, dovrà essere applicato alla superficie locativa dell'alloggio da intendersi come superficie interna all'alloggio al netto sia dei muri perimetrali che interni, maggiorata della superficie netta dell'eventuale garage, mansarda e taverna considerata al 60%. Fino a mq. 46,1 la superficie dell'alloggio, al netto del garage deve essere aumentata del 30% e da mq 46,2 a mq. 60 la superficie dell'alloggio deve essere computata a mq. 60.
- contratto tipo di locazione:** il contratto tipo di locazione il cui schema è allegato sub A) al decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 30.12.2002, pubblicato nella G.U. suppl. n° 59 del 11.04.2003, non potrà essere modificato in quanto fa parte integrante del presente accordo territoriale, anche se materialmente non allegato, stipulato tra le Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- durata contrattuale:**
  - contratto tipo di locazione ad uso abitativo:** avrà una durata minima di tre anni si rinnoverà di due anni come previsto dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98.
- contratto di locazione ad uso abitativo:** i contratti di locazione ad uso abitativo dovranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive OO.SS., se richiesta, sulla base del contratto tipo allegato sub C). I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente accordo e con la durata contrattuale prevista al punto 5) lettera a). Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata superiore ai tre anni, la fascia di oscillazione dei canoni relativa alla zona ove è ubicato l'alloggio subirà un aumento nei valori minimi e massimi pari al:
  - 5% in caso di durata del contratto pari a quattro anni;
  - 10% in caso di durata del contratto pari a cinque anni;

15% in caso di durata del contratto pari a sei anni.

7. **ripartizione delle spese condominiali:** per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella riportata nell'allegato G) al decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 30.12.2002, pubblicato nella G.U. suppl. n° 59 del 11.04.2003. Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.
8. **arredamento completo dell'alloggio:** nel caso l'appartamento dato in locazione ad uso abitativo sia ammobiliato, il canone di locazione può essere aumentato fino ad un massimo del 40 per cento; in caso di disaccordo sulla qualità e quantità dell'arredo (mobili ed elettrodomestici) le parti si possono avvalere dell'intervento delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dei proprietari.
9. **assistenza delle Organizzazioni Sindacali:** in caso di disaccordo sulla determinazione del canone di locazione, le parti possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni Sindacali le quali terranno anche conto dello stato manutentivo e dell'ubicazione dell'alloggio.  
Le Organizzazioni Sindacali, firmatarie del presente accordo, procederanno, d'intesa con il Comune:
  - alla costituzione, anche tramite la creazione di appositi gruppi di studio, di una banca dati relativa agli alloggi del territorio comunale suscettibili di locazione ad uso abitativo.
  - alla costituzione della "Commissione Provinciale di conciliazione" permanente, prevista nei contratti tipo di locazione;
11. **durata dell'accordo:** le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito dello stesso presso l'Ufficio protocollo del Comune e che potrà essere oggetto di riesame, modifica, integrazione alla scadenza del primo anno di validità. Il riesame, la modifica o l'integrazione potranno essere avviate su iniziativa di almeno due Organizzazioni Sindacali di entrambe le parti e, comunque, entro 30 giorni dalla pubblicazione di provvedimenti normativi che prevedessero variazioni fiscali per i proprietari che locano.
12. l'accordo territoriale comprende l'allegato A) tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio, sulla base dei quali sarà individuata la sub-fascia di appartenenza, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

## Allegato A

Tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio, determinati dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini di Padova e Provincia.

### 1) tipologia edilizia

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Alloggio singolo o in bifamiliare			<b>X</b>
Unità con accesso indipendente o su stabile con fino a 10 alloggi		<b>X</b>	
Unità su stabile con più di 10 alloggi	<b>X</b>		

### 2) tipologia catastale

Classificazione	Bassa	Media	Alta
A/7 tutte le classi e A/2 classe 3°			<b>X</b>
A/2 classe 2° e 1° e A/3 classe 3°		<b>X</b>	
A/3 classe 2° e 1° e tutte le restanti categorie di tipo A	<b>X</b>		

### 3) vetustà

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Da 0 a 15 anni			<b>X</b>
Da 15 a 35 anni		<b>X</b>	
Oltre i 35 anni	<b>X</b>		

### 4) accessori esclusivi in dotazione

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Presenza di 3 accessori			<b>X</b>
Presenza di 2 accessori		<b>X</b>	
Presenza di 1 accessorio	<b>X</b>		

Gli accessori in dotazione da considerare sono: posto auto interno, posto auto esterno, doppi servizi, soffitta, cantina, taverna, ripostiglio esterno all'alloggio, terrazzo o poggiolo con superficie maggiore di mq 3

### 5) servizi tecnici in dotazione

Classificazione	Bassa	Media	Alta
Presenza di 3 servizi			<b>X</b>
Presenza di 2 servizi		<b>X</b>	
Presenza di 1 servizio	<b>X</b>		

I servizi tecnici in dotazione da considerare sono: ascensore, impianto di riscaldamento autonomo, doppi vetri, impianto di raffrescamento o condizionamento, verde e/o scoperto condominiale

### Schema riepilogativo delle classificazioni

Classificazione	Bassa	Media	Alta
1) tipologia edilizia			
2) tipologia catastale			
3) vetustà			
4) accessori esclusivi in dotazione			

### Valutazione:

- **la prevalenza degli elementi della classificazione bassa o media o alta determina la sub-fascia di appartenenza, rispettivamente 1,2 o 3**
- **parità degli elementi di classificazione fra bassa e media: sub-fascia 2**
- **parità degli elementi di classificazione fra bassa e alta: sub-fascia 2**
- **parità degli elementi di classificazione fra alta e media: sub-fascia 2**