

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI MANTOVA – ANNO 2003

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431, del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30.12.2002

Fra le seguenti organizzazioni, sindacali – SUNIA – SICET e UNIAT e della proprietà UPPI – APE e ANPE – FEDERPROPRIETA' e alla presenza del Sig. nella sua qualità di 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:

- 1) il presente accordo ha valore in tutto il territorio del Comune Mantova, che è stato suddiviso in micro-zone come risultano dall'allegato A ;
- 2) I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle zone omogenee è stabilito dall'allegato A alla presente intesa;
- 3) 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 nell'allegato B;
- 4) L'incremento ISTAT annuale non potrà superare il 75% della variazione assoluta accertata e pubblicata;
- 5) I contratti avranno durata minima di tre anni e si rinnoveranno automaticamente, in mancanza di disdetta, di ulteriori tre anni. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore a sensi dell'art. 3 primo comma - legge 431/98.
- 6) Potranno essere stipulati contratti di locazione di durata superiore a tre anni. In questo caso per i contratti di durata di anni 4 potrà essere applicata una maggiorazione del 2% rispetto ai valori delle fasce di cui all'allegato A; per i contratti di durata di anni 5 la maggiorazione potrà essere del 4% e per quelli di durata di anni 6 la maggiorazione potrà essere del 6%;

- 7) Il deposito cauzionale, di importo non superiore a tre mensilità del canone pattuito, non sarà produttivo di interessi legali, salvo che la durata contrattuale minima sia superiore ad anni quattro (ferma la proroga del contratto per due anni). Nel caso di durata contrattuale minima superiore ad anni quattro saranno dovuti gli interessi legali maturati per l'intero periodo locativo al tasso legale vigente. Le parti concordano di ritenere ammissibili forme alternative di garanzia, purchè di importo non superiore, quali la fideiussione bancaria o assicurativa o la consegna di libretto bancario o postale al portatore. In questo caso verranno corrisposti gli interessi maturati sul libretto.
- 8) 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. 30.12.2002 e degli ulteriori articoli aggiunti dalle parti, contraenti la presente intesa, in ragione degli usi locali;
- 9) Per quanto riguarda gli 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; Il compenso dell'amministratore viene ripartito al 50% tra locatore e conduttore.
- 10) Le spese di redazione, registrazione e bollo (anche delle eventuali quietanze) sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali;
- 11) In caso di vendita dell'immobile si concorda in linea di principio che la prelazione al conduttore non sia concessa, salvo che le parti stipolino espressamente il contrario e ciò risulti dal contratto.
- 12) Al conduttore viene consentita la facoltà di recesso per qualsiasi motivo da esercitarsi con preavviso di mesi sei da comunicarsi con raccomandata a.r., purché sia decorso almeno un semestre al momento dell'invio della raccomandata. Il recesso per gravi motivi è consentito in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei da comunicarsi con raccomandata a.r..
- 13) 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;

14) **Contratti ad uso transitorio** : Le associazioni firmatarie della presente intesa individuano, ai sensi del D.M. 30.12.2002 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 ... 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:

?? necessità di adibire l'abitazione locata, nel periodo massimo di 18 mesi, ad abitazione propria, dei figli e/o dei genitori;

?? trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

?? matrimonio dei figli o rientro dall'estero;

per l'inquilino:

?? 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;

?? momentanea vicinanza a propri parenti bisognosi;

?? ristrutturazione dell'abitazione propria;

?? separazione o divorzio;

?? comprovati motivi di studio non riferiti ad un corso di laurea;

?? 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.

?? Le parti concordano di ritenere ammissibile il rinnovo del contratto transitorio purché venga documentato con particolare rigore il permanere della necessità per il proprietario o per il conduttore.

?? E' consentito l'utilizzo di tale tipo di contratto per l'uso "foresteria".

12) Contratti per studenti Universitari: Ai sensi del D.M. 30.12.2002 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., 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 dritto allo studio;

?? 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.

13) 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;

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

?? il Comune deliberi nuove aliquote ICI per la locazione contrattata, 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.

15) I valori di cui alle fasce di oscillazione, di cui al punto 2), sono rivalutati annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

La presente intesa comprende gli allegati

Mantova li

per l'UPPI

per il SUNIA

PER IL Comune di Mantova

per l'APE

per il SICET

per l'ANPE - FEDERPROPRIETÀ

per 'UNIAT