

## **ACCORDO APPLICABILE NEI COMUNI DI:**

**ARGELATO, BARICELLA, BAZZANO, BENTIVOGLIO, BUDRIO, CAMUGNANO, CASTEL D'AIANO, CASTELLO D'ARGILE, CASTEL DI CASIO, CASTELLO DI SERRAVALLE, CASTIGLIONE DEI PEPOLI, CREPELLANO, CREVALCORE, GALLIERA, GAGGIO MONTANO, GRAGNAGLIONE, LIZZANO IN BELVEDERE, LOIANO, MALALBERGO, MARZABOTTO, MINERBIO, MONGHIDORO, MONTE SAN PIETRO, MONTERENZIO MONTEVEGLIO, MONZUNO, MOLINELLA, OZZANO DELL'EMILIA, PIEVE DI CENTO, PORRETTA TERME, SALA BOLOGNESE, SAN GIOVANNI IN PERSICETO, SANT'AGATA BOLOGNESE, SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO, SAN GIORGIO DI PIANO, SAN PIETRO IN CASALE, SAVIGNO, VERGATO**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI, DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE IN DATA 30.12.2002

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione Decreto Ministeriale 30.12.2002,

### **le Organizzazioni Sindacali provinciali degli inquilini**

SUNIA, in persona del presidente territoriale p.t. \_\_\_\_\_

SICET, in persona del segretario territoriale p.t. \_\_\_\_\_

UNIAT, in persona del segretario territoriale p.t. \_\_\_\_\_

ASSOCASA, in persona del segretario territoriale p.t. \_\_\_\_\_

CONIA, in persona del segretario territoriale p.t. \_\_\_\_\_

### **Le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari**

APE-CONFEDILIZIA, in persona del Presidente provinciale p.t. Avv. Gualtiero Fiorini

ASPPI, in persona del presidente provinciale p.t. \_\_\_\_\_

UPPI, in persona del presidente provinciale p.t. \_\_\_\_\_

APPC, in persona del segretario provinciale p.t. \_\_\_\_\_

nonché

COOP NUOVO MONDO, in persona del presidente p.t. \_\_\_\_\_

FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA, in persona del presidente p.t. \_\_\_\_\_

---

## Premesso

- che in data 07/10/1999 è stato stipulato il primo accordo territoriale relativo ai comuni della Provincia di Bologna ad alta densità abitativa, in attuazione alle previsioni della L.431/1998;
- che in data 07/01/2002 le tabelle dei valori al metro quadrato sono state convertite in Euro;
- che i firmatari del presente accordo, fatta eccezione per L'A.P.E. – CONFEDILIZIA ( perché di opposto parere quanto al punto c, e quanto al punto d ritiene che il Fondo sociale debba essere oggetto di sostanzioso ed adeguato incremento), convengono:
  - a) sulla necessità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo,
  - b) sull'importanza della continuità dell'incremento dello strumento del fondo sociale,
  - c) sull'indispensabilità di un incremento dell'ERP, e si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi;
- che tenuto conto dell'esperienza maturata nel corso della vigenza del precedente accordo è possibile cercare di fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente affinato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge;

## convengono e stipulano quanto segue

il presente accordo ha il valore per tutto il territorio rispettivamente dei comuni di

*Argelato, Baricella, Bazzano, Bentivoglio, Budrio, Camugnano, Castel d'Aiano, Castello d'Argile, Castel di Casio, Castello di Serravalle, Castiglione dei Pepoli, Crespellano, Crevalcore, Galliera, Gaggio Montano, Gragnaglione, Lizzano in Belvedere, Loiano, Malalbergo, Marzabotto, Minerbio, Monghidoro, Monte San Pietro, Montereenzio, Monteveglio, Monzuno, Molinella, Ozzano dell'Emilia, Pieve di Cento, Porretta Terme, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto, Sant'Agata Bolognese, San Benedetto Val di Sambro, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale, Savigno, Vergato*

ognuno come suddiviso in *aree omogenee di cui agli specifici allegati "A"*. I confini si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

## NORME GENERALI

### 1. METODO DI CALCOLO

Il canone viene determinato sulla base valori al metro quadro che variano a seconda dell'entità della superficie, tra un minimo ed un massimo, nell'ambito di fasce di oscillazione riferite alle specifiche composizioni in vani utili.

### 2. COMPOSIZIONE DELL'ALLOGGIO

Una volta individuata l'area omogenea di appartenenza dell'unità immobiliare, occorre valutare la composizione che si esprime in termini di **vani utili**.

La composizione da considerare è data dal numero dei vani abitabili (camere, soggiorno, studi, sala da pranzo, cucina abitabile), con esclusione, quindi, di cucinotto, bagno ed altri accessori.

### 3. PARAMETRI

La combinazione tra la localizzazione e la composizione in numero di vani dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisandosi che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario):

- tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9
- autorimessa singola
- posto auto esclusivo
- 1° e 2° piano o superiori con ascensore
- riscaldamento autonomo
- porta blindata, o cancello e doppi vetri
- condizionamento
- area verde condominiale
- doppio servizio
- area verde esclusiva
- cantina
- cortile con possibilità di parcheggio
- balcone o terrazza
- costruzione post 1985

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

<b>FASCIA MINIMA:</b>	quando sono presenti <u>fino a 3</u> parametri;
<b>FASCIA MEDIA:</b>	quando sono presenti <u>da 4 a 6</u> parametri;
<b>FASCIA MASSIMA:</b>	quando sono presenti <u>oltre 6</u> parametri.

#### **4. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO**

La superficie convenzionale da considerare è esclusivamente quella interna dell'unità immobiliare (con esclusione di balconi, terrazze ed altri accessori), determinata in espresso accordo tra le parti, ovvero, in caso di mancata determinazione congiunta, misurata sulla pianta catastale, o su altra eventualmente prodotta all'autorità amministrativa per pratiche edilizie, in ogni caso da muro a muro esclusi i muri esterni e compresi i tramezzi interni.

A tale fine i metri quadrati utili sono calcolati con una tolleranza, in più o in meno, del **5%** esclusivamente come segue:

unità uso abitazione (escluso balconi, terrazze ed altri accessori) nella misura del **100%**;

autorimessa singola (se non locata con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore) nella misura del **50%**;

posto auto esclusivo (se non locato con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore) nella misura del **20%**.

#### **5. DETERMINAZIONE DEL CANONE**

Il canone applicabile in sede di contratto andrà determinato utilizzando i valori della sub-fascia corrispondente alla zona, al numero di vani ed al numero di parametri rilevati nell'unità immobiliare, valori espressamente indicati nella tabella allegata al sub B

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto il canone effettivo, prendendo in considerazione con equilibrio lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato, il numero dei parametri presenti, la tipologia dell'alloggio nonché ogni altro elemento di carattere anche più soggettivo (veduta, comodità ai mezzi di trasporto, etc.) che possa incidere sul valore dell'immobile.

Può essere applicato il valore massimo al metro quadrato utile della fascia massima soltanto quando l'appartamento presenta almeno 8 parametri e lo stato di manutenzione è ottimo.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al **75%** della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

## 6. FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto.

Le percentuali sotto indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

### 6.a IMMOBILE DI PREGIO

Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett. A) L. 431/98, nonché per quelli compresi nella cat. A/7, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento **dell'otto per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

### 6.b IMMOBILE ARREDATO

Ove sia locato un appartamento ammobiliato a cura e spese della parte locatrice, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento **fino al quindici per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

### 6.c MAGGIORE DURATA

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento **del tre per cento** se la durata contrattuale sarà di quattro anni; **del sei per cento** se la durata contrattuale sarà di cinque anni; **del dieci per cento**, se la durata contrattuale sarà di sei anni.

Gli aumenti dovranno essere corrisposti per tutta la durata contrattuale.

### 6.d DEPOSITO CAUZIONALE

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente di determinare l'importo del deposito cauzionale in misura pari ad una mensilità, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle are dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento **del cinque per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

### 6.e PERIODO DI RECESSO

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente di riconoscere al conduttore la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso non superiore a tre mesi, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle are dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento **del cinque per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

## **7. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI**

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato al D.M. 31.12.2002.

Per quanto ivi non previsto, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA di Bologna (e segnatamente l'ultima edizione del 1990), nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.

## **NORME SPECIALI**

### **8. CONTRATTI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nelle norme generali.

I contratti avranno la durata di cui al comma 5 dell'art.2, legge n.431/98.

### **9. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

In conformità con le previsioni del D.M. 30.12.2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. **Il canone è liberamente pattuito tra le parti**

La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

#### **ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL LOCATORE**

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

1. destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine;
2. destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
3. destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;

4. destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
5. eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
6. qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

### **ESIGENZE DI TRANSITORietà' DEL CONDUTTORE**

Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

1. contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
2. previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
3. trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
4. necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
5. acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
6. esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
7. qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

Le ragioni di transitorietà del conduttore dovranno essere specificatamente documentate. Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Nel caso in cui il contratto sia stato stipulato per esigenze di transitorietà del locatore, può essere prevista nel contratto l'introduzione di una clausola penale non superiore al 50% della mensilità del canone, con decorrenza dal trentesimo giorno di scadenza del contratto, in caso di ritardo nel rilascio.

E' fatto obbligo al locatore di confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata A/R da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno tre mesi, ridotti a quindici giorni per contratti di durata fino a tre mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

La parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel

presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione i motivi di transitorietà, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nelle norme generali.

## **10. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

### **(Applicabili esclusivamente per gli immobili situati nei Comuni di: OZZANO DELL'EMILIA e BUDRIO)**

Tali contratti sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento, ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata da sei mesi a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e pattuizioni previste nelle norme generali ( con esclusione dei punti 6.c e con la riduzione del preavviso di cui al punto 6.e, in misura non superiore ad un mese in luogo a tre)

Le Cooperative di locazione per studenti e gli enti non lucrativi operanti nel settore che offrano al locatore adeguate garanzie patrimoniali e svolgano attività complementari alla locazione in linea con il capitolato prestazionale, potranno stipulare con i proprietari contratti per sublocare posti letto a studenti universitari applicando un canone incrementato in misura non superiore al 40% del canone di acquisizione, frazionandolo per i singoli posti letto ricavabili.

## **11.GRANDI PROPRIETA'**

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte

ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella degli oneri accessori.

## NORME FINALI

Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10, legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative pre-contrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune interessato, mediante consegna alle segreterie generali degli stessi, Ufficio protocollo generale, o invio alle medesime tramite raccomandata A.R., unitamente ai seguenti allegati:

**Allegato B** tabella valori al metro quadro

Letto, confermato e sottoscritto in data 19/12/2003 presso la Provincia di Bologna dalle organizzazioni stipulanti:

Le organizzazioni firmatarie:

APE- CONFEDILIZIA il Presidente Avv. Gualtiero Fiorini

(sottoscrive per quanto di legge) \_\_\_\_\_

# ALLEGATO B

COMUNE	ZONA	n. vani	presenza + di 6 elem.		presenza di 4 / 6 elementi		presenza di - di 4 elementi		
			max valori al mq./anno	min valori al mq./anno	max valori al mq./anno	min valori al mq./anno	max valori al mq./anno	min valori al mq./anno	
Argelato (Funò) Budrio Ozzano	Z. 1	1	mono/2	103,00	71,00	94,00	65,00	86,00	59,00
		1	3	94,00	65,00	86,00	59,00	78,00	54,00
		1	4	85,00	58,00	78,00	53,00	71,00	49,00
		1	5	77,00	52,00	70,00	48,00	64,00	44,00
				Oltre 5	69,00	47,00	63,00	43,00	58,00
Bazzano - Crespellano	Z. 2	1	mono/2	94,00	65,00	86,00	59,00	78,00	54,00
Marzabotto - Monteveglio		1	3	86,00	59,00	78,00	54,00	71,00	49,00
Monte San Pietro		1	4	78,00	53,00	71,00	49,00	65,00	44,00
Monzuno		1	5	70,00	48,00	64,00	44,00	58,00	40,00
S. Giovanni in Persiceto - Vergato		1	Oltre 5	63,00	43,00	58,00	39,00	52,00	36,00
Baricella - Bentivoglio - Castel di Casio	Z. 3	1							
Castello d'Argile - Castello di Serravalle		1							
Castiglione dei Pepoli - Crevalcore - Galliera		1	mono/2	86,00	59,00	78,00	54,00	71,00	49,00
Grizzana Morandi - Malalbergo - Minerbio		1	3	78,00	54,00	71,00	49,00	64,00	44,00
Molinella - Monterenzio - Pieve di Cento		1	4	71,00	49,00	65,00	44,00	58,00	40,00
Porretta - Sala B. - S. Agata B. - Savigno		1	5	64,00	44,00	58,00	40,00	52,00	36,00
S. Giorgio di Piano - S. Pietro in Casale		1	Oltre 5	58,00	39,00	52,00	36,00	47,00	32,00
Argelato - Budrio - Crespellano		2							
Monte San Pietro - Monteveglio		2							
Ozzano - S. Giovanni in Persiceto - Vergato		2							
Castel d'Aiano - Gaggio Montano	Z. 4	1							
Granaglione-Lizzano in Belvedere-Monghidoro		1							
Loiano - Monzuno - S. Benedetto Val di Sambro		2	mono/2	78,00	54,00	71,00	49,00	63,00	43,00
Bazzano - Castel di Casio - Crevalcore		2	3	71,00	49,00	64,00	44,00	57,00	39,00
Castiglione dei Pepoli - Grizzana - Malalbergo		2	4	65,00	44,00	58,00	40,00	52,00	35,00
Marzabotto - Minerbio - Molinella - Monzuno		2	5	58,00	40,00	52,00	36,00	47,00	32,00
Monterenzio -Sala Bologn. - S. Agata Bologn.		2	Oltre 5	52,00	36,00	47,00	32,00	42,00	29,00
Argelato - Monte San Pietro - Ozzano - Vergato		3							

<b>Camugnano</b>	<b>Z. 5</b>	<b>1</b>							
<b>Baricella - Castello d'Argile - C. di Serravalle</b>		<b>2</b>							
<b>Gaggio - Galliera - Granaglione - Lizzano in B.</b>		<b>2</b>	mono/2	72,00	54,00	63,00	43,00	55,00	38,00
<b>Porretta - S. Benedetto Val di Sambro</b>		<b>2</b>	3	65,00	49,00	57,00	39,00	50,00	34,00
<b>S. Giorgio di P. - S. Pietro in Casale - Savigno</b>		<b>2</b>	4	59,00	44,00	52,00	35,00	45,00	31,00
<b>Budrio - Castel di Casio - Castiglione dei Pepoli</b>		<b>3</b>	5	53,00	40,00	47,00	32,00	41,00	28,00
<b>Crespellano - Malalbergo - Minerbio</b>		<b>3</b>	Oltre 5	48,00	36,00	42,00	29,00	37,00	25,00
<b>Monzuno - Monteveglio - Monterenzio</b>		<b>3</b>							