

# ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI PERUGIA

ai sensi art. 2, comma 3, Legge 09 dicembre 1998, n. 431

e

del decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

## In attuazione:

- della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- del decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- della delibera di Giunta n. 588 del 07 maggio 2003 della Regione Umbria;
- della deliberazione del C.I.P.E. del 13 novembre 2003.

## Premesso che:

- la legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, all'art. 2, comma 3, prevede, fra l'altro, che si possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone e la durata del contratto, in appositi accordi sottoscritti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti tipo.

## Considerato che:

- le caratteristiche urbanistiche e territoriali all'interno delle "zone" in cui è stato suddiviso il territorio comunale e definite nell'accordo precedentemente sottoscritto dalla gran parte delle stesse associazioni e depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 28 settembre 2000 (protocollo n. 074595), sono di sostanziale omogeneità, non si ravvisano né la necessità né l'opportunità di modificarne i perimetri in quanto confermano una sostanziale omogeneità nel rispetto dei principi enunciati dalla suddetta legge e non evidenziano zone di particolare pregio o di particolare degrado.

Tutto ciò premesso e richiamato,

L'anno 2010, il giorno 04 del mese di novembre, in Perugia,

TRA

le associazioni degli inquilini:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| • S.U.N.I.A.       | - rappresentata dal segretario provinciale <b>CRISTINA PIASTRELLI</b> |
| • S.I.C.E.T.       | - rappresentata dal responsabile provinciale <b>ANDREA BIGOTTI</b>    |
| • U.N.I.A.T.       | - rappresentata dal segretario provinciale <b>VINCENZO FERRAIOLI</b>  |
| • UNIONE INQUILINI | - rappresentata dal segretario regionale <b>MAURILIO TURCHETTI</b>    |
| • ASSOCASA         | - rappresentata dal segretario provinciale <b>FAUSTO TOGNELLINI</b>   |

E

le associazioni della proprietà edilizia:

- |                |  |
|----------------|--|
| • CONFEDILIZIA | - rappresentata dal presidente regionale <b>ARMANDO FRONDUTI</b>     |
| • A.S.P.P.I.   | - rappresentata dal presidente provinciale <b>ENZO TONZANI</b>       |
| • A.P.P.C.     | - rappresentata dal presidente regionale <b>CLAUDIO MORETTI</b>      |
| • U.P.P.I.     | - rappresentata dal presidente provinciale <b>GIUSEPPE MACCHIONE</b> |

pagina n. 1 di 13

CONFEDILIZIA/A.S.P.P.I./A.P.P.C./U.P.P.I.

S.U.N.I.A./S.I.C.E.T./U.N.I.A.T./UNIONE INQUILINI/ASSOCASA

AGENZIA PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO

SINISTRA UNIVERSITARIA Udu/ALTRA SINISTRA/ IDEE IN MOVIMENTO

e con l'intervento -per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari -anche delle seguenti organizzazioni:

- **AGENZIA PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO** - rappresentata da Amministratore Unico **MAURIZIO OLIVIERO**
- **SINISTRA UNIVERSITARIA - Udu** - rappresentata da **LEONARDO ESPOSITO**
- **ALTRA SINISTRA** - rappresentata da **ERMELINDA BABUSCI**
- **IDEE IN MOVIMENTO** - rappresentata da **ALESSANDRO TASSI**

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**1. Premesse**

Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

**2. Ambito di applicazione**

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2, comma 3, e art. 5, si applicano agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Perugia.

**3. Termini di validità dell'accordo locale**

Il presente Accordo è valido per la durata di anni UNO a decorrere dalla data di stipula. Alla predetta scadenza le organizzazioni firmatarie si riuniranno per verificare congiuntamente l'applicazione dello stesso ed eventualmente apportarvi le opportune modifiche.

**4. Criteri per la stipula dei contratti di locazione validi sul territorio del comune di Perugia ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 09 dicembre 1998, n. 431.**

4.1. Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98 applicando, per la determinazione del canone, i criteri e le modalità definite ai punti successivi del presente Accordo in conformità al decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze che, fra l'altro, prevede:

4.1.1. all'art. 1, comma 1, in conformità alle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, che gli accordi territoriali stabiliscano fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, sarà concordato, tra le parti private contrattuali, il canone per i singoli contratti;

**4.2. Individuazione delle aree urbane omogenee -**

4.2.1. Per quanto previsto per la determinazione dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.) e dei tipi edilizi, sono state definite le seguenti quattro aree aventi caratteristiche omogenee e di seguito meglio specificate:

4.2.1.1. ZONA 1- corrisponde alla Tavola A/1 dell'accordo precedentemente sottoscritto e depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 28 settembre 2000 con il numero di protocollo 074595.

4.2.1.2. ZONA 2 - corrisponde alle Tavole T/1 - T/2 - T/4 e T/5 dell'accordo precedentemente sottoscritto e depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 28 settembre 2000 con il numero di protocollo 074595.

Handwritten signatures and initials on the right margin of the document, including a large signature at the top, a signature in the middle, and several initials and smaller signatures at the bottom.

Handwritten signatures at the bottom of the page, including a signature on the left and a larger signature on the right.

- 4.2.1.3. ZONA 3 - corrisponde alle Tavole 3/1 - 3/2 e 3/3 dell'accordo precedentemente sottoscritto e depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 28 settembre 2000 con il numero di protocollo 074595; da tale zona, indipendentemente dal contenuto della cartografia sopra elencata, è escluso da tale zona l'abitato di Ferro di Cavallo che, invece, viene convenzionalmente equiparato al territorio di cui alle Tavole T/1 - T/2 - T/4 e T/5 di cui sopra (perimetro in mappe del vigente Piano Regolatore Generale).
- 4.2.1.4. ZONA 4 - corrisponde alle Tavole 1/7 - 2/7 - 3/7 - 4/7 - 5/7 - 6/7 e 7/7 dell'accordo precedentemente sottoscritto e depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 28 settembre 2000 con il numero di protocollo 074595; da tale zona, indipendentemente dal contenuto della cartografia sopra elencata, è escluso da tale zona l'abitato di Castel del Piano che, invece, viene convenzionalmente equiparato al territorio di cui alle Tavole 3/1 - 3/2 e 3/3 di cui sopra (perimetro in mappe del vigente Piano Regolatore Generale).
- 4.2.1.5. Gli abitati di Colombella, Bosco, Piccione, Ponte Felcino, Ponte Pattoli, Villa Pitignano e Ponte Valleceppi, indipendentemente dalle delimitazioni contenute nelle tavole sopra elencate, vengono tutti convenzionalmente equiparati al territorio di cui alle Tavole 1/7 - 2/7 - 3/7 - 4/7 - 5/7 - 6/7 e 7/7 di cui sopra (perimetro in mappe del vigente Piano Regolatore Generale).
- 4.2.2. La suddetta cartografia, che non corrisponde alla micro zonizzazione censuaria del territorio comunale (D.P.R. n. 138/98), si trova allegata come parte integrante dell'accordo precedentemente sottoscritto e depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 28 settembre 2000 con il numero di protocollo 074595; ad essa si fa esplicito riferimento decidendo, per praticità, di non allegarla al presente nuovo accordo.
- 4.2.3. Nel caso che singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il civico di ingresso.
- 4.3. **Determinazione dei canoni di locazione**
- 4.3.1. Nell'ambito di ogni "area urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in €/mq. annuo. Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per area urbana omogenea, è suddivisa in due sub-fasce per la zona 1 ed in tre sub-fasce per le zone 2, 3 e 4, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.
- 4.3.2. Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:
- 4.3.2.1. vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- 4.3.2.2. ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;
- 4.3.2.3. impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- 4.3.2.4. riscaldamento centralizzato o autonomo;
- 4.3.2.5. doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- 4.3.2.6. interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;

- 4.3.2.7. interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- 4.3.2.8. porte blindate e/o doppi vetri;
- 4.3.2.9. abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, pubblici e trasporti;
- 4.3.2.10. appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 20 anni;
- 4.3.2.11. edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 4.3.2.12. edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- 4.3.2.13. immobile unifamiliare (casa singola);
- 4.3.2.14. conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione con il medesimo locatore.
- 4.3.3. per l'applicazione del punto 4.3.2.6 è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate e, almeno una per l'applicazione del punto 4.3.2.7;
- 4.3.4. le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella relativa sub-fascia sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero dei suddetti elementi caratterizzanti come di seguito indicati:
- 4.3.4.1. **ZONA 1:**
- 4.3.4.1.1. Sub - fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;
- 4.3.4.1.2. Sub - fascia 2 - un numero di elementi superiore a 3;
- 4.3.4.2. **ZONA 2 e 3:**
- 4.3.4.2.1. Sub - fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 2;
- 4.3.4.2.2. Sub - fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 3 e 5;
- 4.3.4.2.3. Sub - fascia 3 - un numero di elementi superiore a 5;
- 4.3.4.3. **ZONE 4:**
- 4.3.4.3.1. Sub - fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 2;
- 4.3.4.3.2. Sub - fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 3 e 6;
- 4.3.4.3.3. Sub - fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6;
- 4.3.4.4. **Per la sola Zona 2, con esclusione dell'area compresa nelle planimetrie P1 - P2 e P3 dell'accordo precedentemente sottoscritto e depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 28 settembre 2000 con il numero di protocollo 074595, verrà applicato un punto in più per ogni sub-fascia.**
- 4.3.5. le parti, inoltre, individueranno l'esatta collocazione dell'immobile nella relativa sub-fascia, ed il valore minimo e massimo nella stessa indicati, concorderanno l'esatto canone di locazione tenendo conto del numero degli elementi di cui sopra;
- 4.3.6. in caso di assenza di servizi igienici interni all'abitazione, per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà collocato comunque al minimo della fascia e con una detrazione del 10 per cento.
- 4.3.7. per gli immobili costruiti successivamente al 2000 si applicheranno, ai fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti 4.3.2.6, 4.3.2.7 e 4.3.2.12. Si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.
- 4.3.8. nell'ambito di ogni area omogenea sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i seguenti valori minimi e massimi dei canoni di locazione,

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

espressi in €/mq. annuo:

**4.3.8.1. ZONA 1**

valore minimo annuale del canone di locazione euro 55,10

valore massimo annuale del canone di locazione euro 88,40

<i>SUB-FASCE</i>	<i>VALORE MINIMO</i>	<i>VALORE MASSIMO</i>
Sub - fascia 1	55,10	66,49
Sub - fascia 2	66,50	88,40

**4.3.8.2. ZONA 2**

valore minimo annuale del canone di locazione euro 30,00

valore massimo annuale del canone di locazione euro 70,00

<i>SUB-FASCE</i>	<i>VALORE MINIMO</i>	<i>VALORE MASSIMO</i>
Sub - fascia 1	30,00	40,99
Sub - fascia 2	41,00	54,99
Sub - fascia 3	55,00	70,00

**4.3.8.3. ZONA 3**

valore minimo annuale del canone di locazione euro 25,70

valore massimo annuale del canone di locazione euro 60,80

<i>SUB-FASCE</i>	<i>VALORE MINIMO</i>	<i>VALORE MASSIMO</i>
Sub - fascia 1	25,70	33,29
Sub - fascia 2	33,30	45,99
Sub - fascia 3	46,00	60,80

**4.3.8.4. ZONA 4**

valore minimo annuale del canone di locazione euro 20,00

valore massimo annuale del canone di locazione euro 43,70

<i>SUB-FASCE</i>	<i>VALORE MINIMO</i>	<i>VALORE MASSIMO</i>
Sub - fascia 1	20,00	25,69
Sub - fascia 2	25,70	36,09
Sub - fascia 3	36,10	43,70

4.3.9. Il canone come sopra determinato, all'inizio della locazione, rimarrà invariato per l'intera durata della stessa, fatto salvo l'aumento Istat previsto al punto 4.4.1 del presente accordo.

**4.3.10. Alloggio arredato**

Quando l'alloggio è completamente arredato, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), i valori delle sub - fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 20%.

**4.3.11. Unità abitative di particolare pregio e/o zone aventi particolari caratteristiche**

Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute, una per il proprietario ed una per il conduttore, si potranno convenire maggiorazioni al canone

# *Chelly*

*De M... 80/10/2014*

*[Handwritten signature]*

*F.E.*

*[Handwritten signature]*

di locazione e sino ad un massimo del 20% (venti per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche. Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e dovrà essere obbligatoriamente, pena la decadenza dal beneficio, allegato al contratto di locazione.

**4.3.12. Immobili "degradati"**

Per gli immobili che nella mappatura fatta dall'Amministrazione Comunale in occasione della Legge 392/78 (equo canone) vennero indicati come "degradati", si dovrà accertare se tale condizione persiste ancora oggi. L'accertamento dovrà essere attestato con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute, una per il proprietario ed una per il conduttore. In permanenza dello stato di "degrado", al canone di locazione, sempre con l'attestazione di almeno due delle organizzazioni sindacali, si potrà convenire una riduzione sino al massimo del 20% (venti per cento).

Stessa percentuale massima di riduzione, con lo stesso metodo del contraddittorio sindacale, potrà essere applicata a tutte quelle unità immobiliari che secondo la metodologia di cui alla legge 392/78 possono essere ricomprese tra quelle che tale legge classificava come mediocri o scadenti.

**4.3.13. Riparazioni ordinarie e straordinarie**

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la tabella "Oneri Accessori" che si trova allegata, quale parte integrante, dell'accordo precedentemente sottoscritto e depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 28 settembre 2000 con il numero di protocollo 074595.

**4.3.14. Definizione di metro quadrato convenzionale**

4.3.14.1. La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è, in tutto e per tutto, quella definita dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (disciplina delle locazioni di immobili urbani) ancorché abrogato.

4.3.14.2. il calcolo della superficie convenzionale è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie effettiva;

4.3.14.3. la superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente precisata nel contratto di locazione.

**4.4. Durata contrattuale e aumenti del canone**

4.4.1. Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

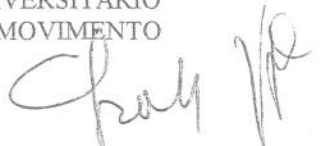
4.4.2. Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di legge, ovvero di anni tre, il canone, calcolato secondo le modalità di cui al punto 4.3 (Determinazione dei canoni di locazione) del presente accordo potrà essere aumentato, oltre agli aumenti ISTAT eventualmente maturati, a partire dall'inizio del quarto anno del due per cento per ciascun anno successivo e, comunque, fino ad un massimo del 6 per cento. La percentuale del 2 per cento verrà calcolata annualmente sul canone iniziale.

**4.5. Contratto tipo di cui all'articolo 2, comma 3, legge 431/98**

4.5.1. il contratto tipo sarà predisposto sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

4.5.1.1. rinnovo tacito in mancanza di comunicazione;

4.5.1.2. previsione, nel caso che il locatore abbia riacquisito la disponibilità



dell'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone;

- 4.5.1.3. facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
  - 4.5.1.4. previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;
  - 4.5.1.5. l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat;
  - 4.5.1.6. modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
  - 4.5.1.7. produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore alle tre mensilità;
  - 4.5.1.8. esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 392/78;
  - 4.5.1.9. previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.
- 4.5.2. il contratto nella parte descrittiva deve contenere, ove possibile, tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa vigente sulla privacy.
- 4.5.3. I contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente Accordo devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo locale, depositato presso il comune di Perugia in data 26 marzo 2007 apportando ad esso le modifiche contenute nel presente accordo.

**5. Criteri per la stipula dei contratti di locazione per gli studenti universitari validi sul territorio del comune di Perugia ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge 09 dicembre 1998, n. 431.**

- 5.1. Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 431/98 applicando, per la determinazione del canone di locazione, i criteri e le modalità definite ai precedenti punti 4.2) e 4.3) del presente Accordo che, fra l'altro, prevede:
- 5.1.1. che nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede. Tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto);
  - 5.1.2. che i contratti di cui al comma 1 hanno durata da sei mesi a tre anni e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio. I canoni di locazione sono definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali;
  - 5.1.3. che gli accordi locali di cui al comma 3 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 individuano le relative misure di aumento o di diminuzione degli intervalli di oscillazione in relazione alla durata contrattuale. Per ogni singolo contratto si può, inoltre, tenere conto:
    - 5.1.3.1. della presenza del mobilio;
    - 5.1.3.2. di particolari clausole;

*Roberto M. ...*

*[Signature]*

*[Signature]*

*L.E.*

*[Signature]*

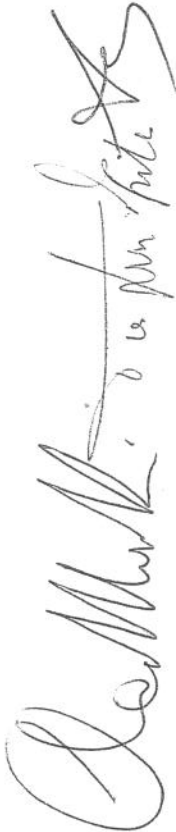
*[Signature]*

- 5.1.3.3. delle eventuali modalità di rilascio;
- 5.1.4. che negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in euro/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro;
- 5.1.5. che la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo sulla base degli elementi e condizioni previsti in detto comma;
- 5.1.6. che il contratto di cui al presente articolo nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675;
- 5.1.7. che i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti ai sensi del presente articolo devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali;
- 5.1.8. che ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998, si applica la disciplina fiscale di cui ai commi 2 e 3 del medesimo articolo;
- 5.1.9. che il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui s'intende usufruire della agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso;
- 5.1.10. che in sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito;
- 5.1.11. che al fine di promuovere l'Accordo locale, il Comune provvederà, in base alle disponibilità di bilancio, ad erogare un contributo finalizzato al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso.
- 5.1.12. che è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata.
- 5.2. **Contratto tipo di cui all'articolo 5, comma 2, legge 431/98**
- 5.2.1. Il contratto sarà predisposto sulla base dei seguenti elementi e condizioni:
- 5.2.1.1. durata minima di sei mesi e massima di trentasei mesi;
- 5.2.1.2. rinnovo automatico salvo disdetta del conduttore;
- 5.2.1.3. facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;

# *Chuy*



- 5.2.1.4. facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori;
- 5.2.1.5. esclusione della sublocazione;
- 5.2.1.6. modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- 5.2.1.7. produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;
- 5.2.1.8. esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 5.2.1.9. previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.
- 5.2.1.10. in caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Tale subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal conduttore iniziale e dal conduttore subentrante, al locatore, che dovrà darne approvazione scritta; l'eventuale diniego dovrà essere motivato;
- 5.2.1.11. in caso di cessazione dell'iscrizione universitaria il contratto di locazione si risolverà, previa comunicazione scritta del locatore, a mezzo di lettera raccomandata, con preavviso di almeno due mesi.
- 5.2.2. il contratto nella parte descrittiva deve contenere, ove possibile, tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa vigente sulla privacy.
- 5.2.3. I contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente Accordo devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo locale, depositato presso il comune di Perugia in data 26 marzo 2007 apportando ad esso le modifiche contenute nel presente accordo.
- 5.2.4. In tale fattispecie contrattuale, il contratto tipo locale dovrà prevedere le seguenti clausole:
- 5.2.4.1. *In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, con obbligazione indivisibile, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal/i conduttore/i iniziali e dal conduttore subentrante, al locatore, che potrà esprimere il proprio eventuale diniego dandone comprovati motivi;*
- 5.2.4.2. *Indipendentemente dai gravi motivi e concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno due mesi prima, qualora si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi;*
- 5.2.4.3. *In caso di cessazione dell'iscrizione universitaria il contratto si risolverà, previa comunicazione scritta del locatore, a mezzo lettera raccomandata, con preavviso di almeno due mesi.*
- 5.2.4.4. *I contratti di locazione stipulati con una durata inferiore ai dodici mesi il canone definito ai sensi del presente accordo, dovrà essere diminuito almeno del 5 per cento.*
6. **Criteria per la stipula dei contratti di locazione per gli usi transitori validi sul territorio del comune di Perugia ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge 09 dicembre 1998, n. 431.**



- 6.1. Le parti private potranno stipulare a canone libero contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 431/98 (decreto 10 marzo 2006) nel presupposto che:
- 6.1.1. i contratti di locazione di natura transitoria di cui di cui all'articolo 5, comma 1, della legge n. 431/98, abbiano 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;
  - 6.1.2. il contratto tipo definito a livello locale preveda una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto. Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
  - 6.1.3. l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto;
- 6.2. **Contratto tipo**
- 6.2.1. Il contratto tipo dovrà essere predisposto sulla base dei seguenti elementi e condizioni:
    - 6.2.1.1. durata minima di un mese e massima di diciotto mesi;
    - 6.2.1.2. dichiarazioni del locatore e del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà;
    - 6.2.1.3. onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso;
    - 6.2.1.4. riconduzione del contratto all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 in caso di mancata conferma dei motivi, ovvero risarcimento pari a trentasei mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato;
    - 6.2.1.5. previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore da documentare allegandole al contratto;
    - 6.2.1.6. facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
    - 6.2.1.7. esclusione della sublocazione;
    - 6.2.1.8. previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;
    - 6.2.1.9. modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
    - 6.2.1.10. produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;
    - 6.2.1.11. esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
    - 6.2.1.12. previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.
  - 6.2.2. il contratto nella parte descrittiva deve contenere, ove possibile, tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa vigente sulla privacy.
  - 6.2.3. I contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente Accordo devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo locale, depositato presso il comune di Perugia in data 26 marzo 2007 apportando ad esso le modifiche

contenute nel presente accordo.

**6.3. Fattispecie delle esigenze di transitorietà del contratto:**

6.3.1. Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, sono individuate le seguenti condizioni:

**6.3.1.1. per i proprietari:**

6.3.1.1.1. quando il locatore, entro diciotto mesi, intenda destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

6.3.1.1.2. quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;

6.3.1.1.3. quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

6.3.1.1.4. quando il locatore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto – suffragata, se possibile, da idonea documentazione;

6.3.1.1.5. quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso.

**6.3.1.2. per i conduttori:**

6.3.1.2.1. frequenza a corsi di studi e/o di formazione di durata inferiore a sei mesi;

6.3.1.2.2. necessità di cure mediche presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;

6.3.1.2.3. trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

6.3.1.2.4. contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;

6.3.1.2.5. assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;

6.3.1.2.6. vicinanza momentanea a parenti bisognosi;

6.3.1.2.7. quando il conduttore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto – suffragata, se possibile, da idonea documentazione;

6.3.1.2.8. incarico professionale a termine.

6.3.2. il contratto tipo deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo

deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

6.3.3. l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

**7. Accordi integrativi**

7.1. per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc., i canoni relativi a tale comparto saranno determinati in base alle aree omogenee ed ai criteri definiti nel presente accordo. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

7.2. per gli enti previdenziali pubblici, si procede con accordi integrativi locali, i canoni relativi a tale comparto saranno determinati in base alle aree omogenee ed ai criteri definiti nel presente accordo. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

**8. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa**

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione. Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, solo valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento è specificatamente prevista nei contratti tipo locali la seguente clausola:

*"Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi di comune accordo ritengano di nominarlo."*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Letto, confermato e sottoscritto:

Per S.U.N.I.A.

Cristina Piastrelli

*[Handwritten signature]*

Per S.I.C.E.T.

Andrea Bigotti

*[Handwritten signature]*

Per U.N.I.A.T.

Vincenzo Ferraioli

*[Handwritten signature]*

Per UNIONE INQUILINI

Maurilio Turchetti

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Per ASSOCASA

Fausto Tognellini

Per CONFEDILIZIA

Armando Fronduti

Per A.S.P.P.I.

Enzo Tonzani

Per A.P.P.C.

Claudio Moretti

Per U.P.P.I.

Giuseppe Macchione

Per AGENZIA PER IL DIRITTO  
ALLO STUDIO UNIVERSITARIO

Maurizio Oliviero

Per SINISTRA UNIVERSITARIA - Udu

Leonardo Esposito

Per ALTRA SINISTRA

Ermelinda Babusci

Per IDEE IN MOVIMENTO

Alessandro Tassi

