

**- ACCORDO TERRITORIALE per la Città di PAVIA -**  
**e per i Comuni di :**  
**San Martino Siccomario - San Genesio ed Uniti - Cura Carpignano**  
**Borgarello - Torre d'Isola - Valle Salimbene - Travacò Siccomario**

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017,

**premessato che:**

- in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, Legge n. 431 del 9/12/1998, successivamente pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di Pavia ha convocato le Associazioni dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della Città di Pavia;
- ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, vista la mancata convocazione delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori entro il termine di 60 giorni da parte dei Comuni di S.Martino Siccomario, S.Genesio ed Uniti, Borgarello, Torre d'Isola, Cura Carpignano, Valle Salimbene, Travacò Siccomario, e la successiva formale richiesta di Convocazione inviata ai medesimi Comuni mediante PEC in data 16/7/2018, trascorsi invano 30 giorni da quest'ultima, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori hanno provveduto alla Convocazione per la definizione degli Accordi locali da applicarsi nei territori dei Comuni di S.Martino Siccomario, S.Genesio ed Uniti, Borgarello, Torre d'Isola, Cura Carpignano, Valle Salimbene, Travacò Siccomario.
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017 pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M.16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della Legge n. 431 del 9/12/1998, nonché per i contratti per studenti universitari;
- i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche - detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione Nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;
- secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale, ove prevista, di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della Legge n. 431 del 9/12/1998, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratti stabiliti dal D.M. 16 gennaio 2017 ed allo stesso allegati;

- ai sensi dell'art. 2, comma 4, della Legge n. 431 del 9/12/1998 per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, i Comuni hanno facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale degli immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- è facoltà dei Comuni oggetto del presente Accordo deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della Legge n. 431 del 9/12/1998 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;
- il Comune di Pavia, a seguito di richiesta pervenuta dalle Organizzazioni firmatarie ha confermato l'impegno, per l'esercizio finanziario 2019, a prevedere un'agevolazione sulla fiscalità locale consistente nella riduzione da 10,6 a 9,6 per mille dell'aliquota IMU per le unità locate a canone concordato, ridotta poi ulteriormente del 25% in base all'art. 5 comma 11 – D.M. 16/01/2017.
- Il presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Pavia, sostituisce integralmente dalla data odierna quello concluso in data 14/12/2010, oltre che avere validità nei Comuni di San Martino Siccomario, San Genesio ed Uniti, Torre d'Isola, Cura Carpignano, Borgarello, Valle Salimbene, Travacò Siccomario, e avrà applicazione per i contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza;

**tutto ciò premesso,**

l'anno 2019, il giorno 24 Gennaio, nella sede del Comune di Pavia,

tra le Associazioni sindacali territoriali degli Inquilini:

- S.U.N.I.A., con sede legale in Pavia, Via Damiano Chiesa n. 2, rappresentata dal Segretario Generale, Arch. Pierluigi Albetti;
- S.I.C.eT., con sede legale in Pavia, Via Rolla n. 3, rappresentata dal Segretario Generale, Signor Tiziano Cabrini;
- U.N.I.A.T., con sede legale in Pavia, Via San Giovannino n. 4/b, rappresentata dal Presidente, Prof. Dario Homok;
- C.O.N.I.A., con sede legale in Milano, Viale Monza 137, rappresentata dal Signor Rondelli Egidio

e le Associazioni della Proprietà Edilizia:

- APE PAVIA CONFEDILIZIA, con sede legale in Pavia, C.so Mazzini n.3 rappresentata dal Presidente, Ing. Franco Lardera;
- U.P.P.I., con sede legale in Pavia, Via Sacchi n.10 rappresentata dal Presidente, Geom. Alessandro Boffelli;
- CONFAPPI, con sede legale in Pavia, Viale Sardegna n. 98, rappresentata dalla Presidente, Dott.ssa Arianna Cornelli;
- A.P.P.C., con sede legale in Pavia, Via S. Boezio n. 10, rappresentata dal Presidente, Dott. Mariano Da Prati;

e l'Associazione studentesca:

- Coordinamento per il Diritto allo Studio - U.D.U. Pavia, con sede in Pavia, Via A. Bordoni n. 3, rappresentata dalla Segretaria, Dott.ssa Ludovica Boschiero;

**alla presenza del Sindaco e dell'Assessore alla Casa del Comune di Pavia**

**e dei rappresentanti dei Comuni di San Martino Siccomario, San Genesio ed Uniti, Torre d'Isola, Cura Carpignano, Borgarello, Valle Salimbene, Travacò Siccomario,**

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 tipo di contratto stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla Legge 431/1998, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Pavia e nei Comuni di San Martino Siccomario, San Genesio ed Uniti, Torre d'Isola, Cura Carpignano, Borgarello, Valle Salimbene, Travacò Siccomario.

### **3. TERMINI DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO LOCALE**

Il presente Accordo è valido per la durata di 3 anni a decorrere dalla data di stipula salvo rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della L. 431/1998. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, l. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

In tal caso i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, Legge citata.

## **CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

### **4. CONTRATTI DI LOCAZIONE > ai sensi art. 2, comma 3, L. 431/1998 e art. 1, D.M. 16 gennaio 2017**

Le parti possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 431/1998, applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

#### **4.1 Modalità per la determinazione dei canoni di locazione nel Comune di PAVIA e nei Comuni di SAN MARTINO SICCOMARIO, SAN GENESIO ED UNITI, TORRE D'ISOLA, CURA CARPIGNANO, BORGARELLO, VALLE SALIMBENE, TRAVACO' SICCOMARIO**

Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 431/1998, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

#### **4.1. A Individuazione delle "Zone urbane omogenee"**

Le "Zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone, come definite dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

Le Zone sono in numero di 5 e, solamente a titolo indicativo, sono così definite:

- Zona 1 : NUCLEO STORICO (esteso a parte di Borgo Ticino e Ticinello)**
- Zona 2 : ADIACENTE AL NUCLEO STORICO**
- Zona 3 : PERIFERICA**
- Zona 4 : TERRITORIO AGRICOLO**
- Zona 5 : TERRITORI COMUNALI DI SAN MARTINO SICCOMARIO, SAN GENESIO ED UNITI, TORRE D'ISOLA, CURA CARPIGNANO, BORGARELLO, VALLE SALIMBENE, TRAVACÒ SICCOMARIO**

Per la puntuale individuazione della Zona di appartenenza del singolo immobile, si rimanda alla dettagliata Planimetria cartografica **ALLEGATO 1**.

I confini tra le Zone si intendono tracciati sulla linea di mezzeria stradale e, nell'ipotesi che la dividente sezioni un edificio, lo stesso sarà considerato appartenente alla Zona di valore superiore.

L'intero territorio appartenente ai Comuni di San Martino Siccomario, San Genesio ed Uniti, Torre d'Isola, Cura Carpignano, Borgarello, Valle Salimbene, Travacò Siccomario è ricompreso nella Zona 5 e non è rappresentato nella planimetria di cui all'Allegato 1.

#### **4.1. B Criteri per la fissazione dei Valori di riferimento / minimo e massimo dei canoni locativi**

Nell'ambito di ogni "Zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo massimo del canone espresso in €/mq annuo.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e massimo per Zona urbana omogenea, è suddivisa in 3 SUB-FASCE, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Ai fini dell'individuazione delle SUB-FASCE di oscillazione all'interno di ogni Zona urbana omogenea deve essere verificata la presenza degli elementi relativi all'immobile sotto specificati:

##### **Elementi di tipo A :**

**A<sub>1</sub>** bagno interno completo di tutti i 4 elementi (tazza, lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

**A<sub>2</sub>** impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas.

---

##### **Elementi di tipo B :**

**B<sub>1</sub>** cucina abitabile con almeno una finestra

**B<sub>2</sub>** ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore

**B<sub>3</sub>** stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

**B<sub>4</sub>** impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

**B<sub>5</sub>** riscaldamento centralizzato o autonomo

---

##### **Elementi di tipo C :**

**C<sub>1</sub>** doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti i 4 elementi (tazza, lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

**C<sub>2</sub>** autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)

**C<sub>3</sub>** giardino condominiale

**C<sub>4</sub>** stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

**C<sub>5</sub>** stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni

**C<sub>6</sub>** presenza di porta blindata e doppi vetri

**C<sub>7</sub>** prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete trasporti, esercizi commerciali e servizi sociali

---

##### **Elementi di tipo D :**

**D<sub>1</sub>** presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo

**D<sub>2</sub>** presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta o ripostiglio esterno

**D<sub>3</sub>** appartamenti con vetustà costruttiva inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge ed i casi di ristrutturazioni totali dell'unità avvenute negli ultimi 30 anni

**D<sub>4</sub>** assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico, ossia immobili rientranti nelle Classi 1-2-3 dei Piani Comunali di Zonizzazione acustica

**D<sub>5</sub>** affaccio esterno dell'alloggio o dell'edificio su strade, piazze o luoghi di pregio storico-architettonico o ambientale

**D<sub>6</sub>** presenza di giardino privato o di spazio esterno in uso esclusivo

**D<sub>7</sub>** dotazione di posto auto scoperto

**D<sub>8</sub>** appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta in Comune la Comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa documentata

**D<sub>9</sub>** presenza di terrazza di superficie superiore a mq 20

**D<sub>10</sub>** dotazione di zanzariere su finestre e porte finestre

**D<sub>11</sub>** presenza di impianto di climatizzazione estiva

**D<sub>12</sub>** presenza di parcheggio per cicli o motocicli

**D<sub>13</sub>** presenza di impianto di allarme- antifurto

**D<sub>14</sub>** presenza di collegamento Internet attivo

**D<sub>15</sub>** presenza di collegamento alla rete di fibra ottica

**SCHEMA RIEPILOGATIVO delle caratteristiche per l'inserimento nella SUB-FASCIA**

<b>N.</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
1	Bagno completo con finestra o aspirazione	Cucina abitabile con finestra	Dotazione di doppio bagno	Presenza di balcone o di terrazzo
2	Impianti tecnologici in ordine	Impianto ascensore oltre il piano 2°	Dotazione di box auto o di posto auto coperto	Dotazione di cantina / ripostiglio esterno / soffitta
3		Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in stato normale	Infissi, pareti, soffitti, pavimenti, in buone condizioni	Vetustà inferiore a 30 anni di costruzione o ristrutturazione totale dell'unità eseguita negli ultimi 30 anni
4		Impianti di esalazione e scarico conformi a norme igienico-sanitarie e di sicurezza	Parti comuni ed esterne : facciate, scale, copertura, cortile in normali condizioni	Assenza di fonti di inquinamento ambientale e acustico - ossia immobile entro le Classi 1 - 2 - 3 del Piano Comunale di Zonizzazione acustica
5		Riscaldamento centrale o autonomo / escluse stufe	Presenza di giardino condominiale	Affaccio dell'alloggio o dell'edificio su strade, piazze, luoghi di pregio storico o ambientale
6			Dotazione di doppi vetri e porta blindata	Presenza di giardino o di area esterna in uso esclusivo
7			Vicinanza a trasporti e a zone commerciali	Dotazione di posto auto scoperto
8				Esecuzione negli ultimi 10 anni di manutenzioni autorizzate e documentate
9				Presenza di terrazza superiore a mq 20
10				Presenza di zanzariere
11				Presenza di impianto di climatizzazione estiva
12				Presenza di parcheggio per cicli o per motocicli
13				Presenza impianto di allarme-antifurto
14				Presenza di collegamento Internet attivo
15				Presenza di collegamento alla rete di fibra ottica

**COLLOCAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA SUB-FASCIA DI APPARTENENZA :**

■ **SUB - FASCIA 1 / INFERIORE** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia :

- a) **se manca 1** solo elemento di **tipo A**
- b) **se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno 4 elementi del tipo B**
- c) **se hanno meno di 3 elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A**

■ **SUB - FASCIA 2 / INTERMEDIA** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia :

- a) **se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno 3 elementi di tipo B**
- b) **se hanno tutti gli elementi di tipo A e B, richiesti per la sub-fascia 2, ma meno di 3 elementi di tipo C**

■ **SUB - FASCIA 3 / SUPERIORE** - Gli immobili sono collocati in questa Sub-fascia:

**se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno 3 elementi di tipo B e almeno 3 elementi di tipo C**

\* La presenza di **almeno 5 elementi di tipo D**, come sopra riportati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della SUB-FASCIA di appartenenza.

\*\* Nel caso di unità abitative situate in fabbricati con le parti comuni in stato di evidente degrado (facciata, cortile, vano scala) non potrà essere applicato il canone stabilito per la sub-fascia 3.

**4.1. C Definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione**

Nell'ambito di ogni "Zona urbana omogenea" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative SUB-FASCE i valori minimi e massimi dei canoni, **espressi in €/mq su base annua**. In relazione alla tipologia media usuale degli alloggi, sulla base di considerazioni tecniche convenzionalmente condivise, sono state individuate le seguenti CLASSI DI SUPERFICIE :

- **Fino a mq 50,00 > indicativamente mono-bilocali**
- **Da mq 50 a mq 70 > indicativamente bi-trilocali**
- **Da mq 70 a mq 90 > indicativamente oltre trilocali**
- **Da mq 90 in poi > qualsiasi tipologia e numero di locali**

**TABELLA DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI DI LOCAZIONE**

CLASSI DI SUPERFICIE	ZONE 4 e 5				ZONA 3				ZONA 2				ZONA 1											
	SUB-FASCIA				SUB-FASCIA				SUB-FASCIA				SUB-FASCIA											
	1		2		3		1		2		3		1		2		3							
	CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq		CANONE €/mq							
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max						
Meno di mq 50	50	75	55	80	60	90	50	85	60	90	70	95	60	90	70	95	75	110	70	105	80	120	90	130
Tra mq 50 e mq 70	45	70	50	75	55	85	45	80	55	85	65	90	55	85	65	90	75	105	65	100	80	115	85	125
Tra mq 70 e mq 90	40	60	45	65	50	75	40	70	50	80	60	85	50	80	60	85	70	100	60	95	70	105	80	115
Oltre mq 90	35	50	40	60	45	65	40	60	50	70	60	80	50	75	55	80	70	95	60	85	70	95	75	105

Ove ricorrano una o più delle condizioni sotto riportate, ai valori minimi e massimi della precedente Tabella, possono essere applicati i seguenti incrementi percentuali:

> **Alloggio arredato**

Quando l'alloggio è compiutamente arredato, con mobili decorosi e funzionali e con elettrodomestici efficienti, i valori dei canoni potranno avere un incremento fino ad un **massimo del 20 %**.

Le dotazioni che danno diritto all'incremento sono altresì precisate nell'apposita Tabella **ALLEGATO 2**

> **Maggiore durata contrattuale**

Nel caso le parti convengano una durata contrattuale superiore a quella minima di 3 anni, i limiti minimi e massimi della sub-fascia possono essere aumentati come segue:

- per durata di 4 anni + 3%
- per durata di 5 anni + 5%
- per durata di 6 anni + 8%
- per durata di un numero superiore ai 6 anni + 10%

**CARATTERISTICHE SPECIFICHE**

In applicazione dell'art.1, comma 7, 2° periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i sotto indicati elementi oggettivi che riguardano le caratteristiche qualitative dell'abitazione.

In base a tali elementi, i valori stabiliti sono da assoggettare all'applicazione di coefficienti che comportano aumenti o diminuzioni cumulabili dei limiti di fascia.

N	CARATTERISTICHE E COMPONENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI che determinano i coefficienti di maggiorazione o riduzione del canone	COEFFICIENTI
1	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classi "A - B - C"</u>	+ 10,00%
2	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classi "D - E "</u>	+ 5,00%
3	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classe "F "</u>	+ 2,00%
4	U.I. con Certificazione Energetica in <u>Classe "G"</u>	0,00
5	U.I. situate in immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. n. 431/1998 (immobili vincolati ai sensi della L. 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi in categorie catastali A/1-A/8 -A/9)	+ 5,00%
6	U.I. prive di efficiente impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma o centralizzata (con riscaldamento fornito da stufe a gas o altro combustibile o apparecchi elettrici mobili, ecc.)	- 5,00%
7	U.I. con serramenti esterni vetusti, privi di guarnizioni e con ridotta tenuta termica	- 5,00%
8	U.I. con bagno privo di finestra o con sola aspirazione forzata, salvo la presenza di un secondo bagno finestrato	- 5,00%
9	U.I. situate oltre il 2° piano fuori terra in stabili privi di ascensore	- 5,00%

#### MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare a cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito – non coincidente con la superficie risultante da visura catastale che è sempre da verificare - è calcolata come somma delle superfici computate con le modalità seguenti.

1. Superficie lorda interna dell'alloggio, compresi bagni e vani accessori quali ripostigli, corridoi e simili interni all'abitazione, esclusi i muri perimetrali ed i muri in comunione ad altre unità ;
2. Superficie di accessori, cantine o soffitte, autorimesse e simili, con le modalità previste dallo **"Schema illustrativo per facilitare il calcolo delle superfici"** – ALLEGATO 3

#### **Altre precisazioni :**

Qualora la superficie dell'alloggio, intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.) **sia inferiore a mq 30** si potrà applicare una **maggiorazione del 10%** entro il limite massimo di mq 30.

Una misurazione della superficie dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

#### **4.1. D Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione.**

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla Zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia, in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017.

Ferma la procedura di individuazione della Zona urbana omogenea e della sub-fascia, le parti possono convenire un canone inferiore al minimo indicato nella tabella.

#### **4.1. E Aggiornamento del canone di locazione**

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 verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

Nel caso di opzione "Cedolare Secca" le variazioni ISTAT non si applicano fino alla revoca della scelta

#### **4.2 - TIPO DI CONTRATTO per locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 431/1998**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017 - **Locazione abitativa agevolata**.

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

#### **5. - CONTRATTI DI LOCAZIONE > ai sensi dell'art. 5, comma 1 - L. 431/1998 e art. 2, D.M. 16 gennaio 2017**

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/1998 applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

##### **5.1 – MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017.**

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998, è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo. Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo, con un **aumento massimo del 10%** nei valori minimi e massimi, al fine di agevolare le esigenze di mobilità sul territorio.

##### **5.2 – TIPO DI CONTRATTO per locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, Legge 431/1998, le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui all'allegato B del D.M.16 gennaio 2017 – **Locazione abitativa di natura transitoria**

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15 marzo 2017.

Ai sensi del comma 2 dell'art.2 del DM 16 gennaio 2017 i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti, così come i canoni di locazione relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti inferiore a 10.000, in base alle risultanze dei dati ufficiali dell'ultimo censimento (Comuni di San Martino Siccomario, San Genesio ed Uniti, Borgarello, Torre d'Isola, Cura Carpignano, Valle Salimbene, Travacò Siccomario).

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, come previsto dalla clausola n. 1 e dalla clausola n. 3 del tipo di contratto sono individuate le seguenti condizioni:

a) quando il LOCATORE abbia l'esigenza comprovata di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- matrimonio dei figli
- separazione o divorzio
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza

b) quando il CONDUTTORE abbia l'esigenza comprovata di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza

c) quando un'Associazione senza fini di lucro, che ha fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà socio-economica, dia in locazione un appartamento per accoglienza temporanea a nuclei famigliari in grave emergenza abitativa.

d) Qualora le parti contrattuali, in applicazione dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti punti del presente articolo, o con motivazioni che risultino difficilmente documentabili, si stabilisce che venga convocato un apposito incontro tra le due Organizzazioni della Proprietà Edilizia e degli Inquilini che assistono le parti, al fine di valutare la congruità e quindi la legittimità della motivazione adottata.

In caso di esito positivo e di approvazione, si potrà procedere al rilascio dell'attestazione, dandone atto nel contratto sottoscritto tra le parti.



## **CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

### **6. - CONTRATTI DI LOCAZIONE > ai sensi art. 5, commi 2 e 3, L. 431/1998 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017**

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998 applicando le modalità per la determinazione del canone e il tipo di contratto come di seguito definiti.

#### **6.1 - MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, secondo i criteri dell'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017**

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998, è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

#### **6.2 - TIPO DI CONTRATTO per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge 431/1998**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della Legge 431/1998 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Tipo di Contratto" in conformità al modello di cui all'allegato C del D.M.16 gennaio 2017 - **Locazione abitativa per studenti universitari**.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 1 del D.M.16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017.

Questa tipologia contrattuale è utilizzabile per le ipotesi previste dall'art. 3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, cioè per iscritti a corsi di Laurea, master, dottorati, specializzazioni e perfezionamenti.

Nel contratto dovrà essere prevista la seguente clausola:

*"Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso scritto a mezzo raccomandata al locatore di 2 mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi."*

### **7. - LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE**

Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, i contratti di locazione, di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6, aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative o singole porzioni di esse. In tal caso il canone sarà determinato secondo le modalità del presente Accordo.

Nella determinazione della superficie le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata all'uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata, ovvero della porzione locata.

Nella determinazione degli oneri accessori le parti potranno procedere allo stesso modo.

Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1. a), 4.1. b), 4.1. c) e 4.1. d) del presente Accordo.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e/o porzioni e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

### **8. - ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI**

Per la stipula dei contratti di locazione di proprietà degli immobili situati nel territorio dei Comuni oggetto del presente Accordo di proprietà di Compagnie Assicurative, Fondi immobiliari, Associazioni e Fondazioni di previdenza, Istituti di credito, Enti Previdenziali Pubblici, e soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dalla attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di 50 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio comunale) 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 dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata e le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale.

Gli Accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale.

Tali Accordi integrativi prevedono di norma speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui al comma 6 dell'art.1 del DM 16 gennaio 2017 con le finalità ivi precisate.

## **9. - ONERI ACCESSORI**

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione **ALLEGATO 5**. Nel caso di alloggio provvisto di collegamento Internet attivo, il relativo costo documentato sarà rimborsato dal conduttore.

## **10. - DEPOSITO CAUZIONALE e POLIZZA FIDEJUSSORIA**

Il deposito cauzionale non può superare 3 mensilità del canone di locazione.

Al fine di limitare i costi amministrativi di inizio locazione i contraenti hanno facoltà di convenire altre forme di garanzia, tra le quali la sostituzione del deposito cauzionale con una polizza fidejussoria.

## **11. - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli artt.14 del tipo di contratto Allegato A - B - C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello **ALLEGATO 4** al presente Accordo.

## **12. - ATTESTAZIONE**

Le parti contrattuali a loro richiesta possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive Organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente Accordo e comunque maggiormente rappresentative, come definito dal comma 1 art. 4 della Legge n. 431/1998.

Le stesse rispettive Organizzazioni firmatarie del presente Accordo, e comunque maggiormente rappresentative, come definito dal comma 1 art. 4 della Legge n. 431/1998, rilasciano alle parti contrattuali Attestazione di rispondenza all'Accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto già stipulato, in base a quanto previsto dal comma 8, articolo 2, D.M. 16/01/2017, tramite l'elaborazione e la consegna dell'**ALLEGATO 6**.

Le parti firmatarie del presente Accordo esprimono la piena disponibilità a sottoscrivere una specifica Convenzione con le Amministrazioni Comunali che stabilisca gli aspetti e le modalità di tale attività.

## **13. - CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art.2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art.1, comma 7, 2° periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.

Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente accordo come pure la ripartizione degli oneri accessori (vedi tabella allegata 5).

## **14. - RINNOVO ED AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dell'art.7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni 3 a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche ed integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

## **15. - ALLEGATI**

Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- **ALLEGATO 1** - Planimetria della Città di Pavia riportante la suddivisione del territorio in Zone urbane omogenee con definizione dei perimetri di ciascuna Zona
- **ALLEGATO 2** - Tabella degli elementi di arredo per applicare l'incremento del canone
- **ALLEGATO 3** - Schema illustrativo per facilitare il calcolo delle superfici
- **ALLEGATO 4** - Modulo di richiesta di convocazione della Commissione di Conciliazione
- **ALLEGATO 5** - Tabella degli "Oneri accessori" (all. "D" DM 16.1.17)
- **ALLEGATO 6** - Modulo di Attestazione del contratto

Letto, approvato e sottoscritto

per le Associazioni della Proprietà Edilizia:

A.P.E. SO. EDILIZIA rappresentata da:

ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA  
Via Franco Sardoia  
**CONEDILIZIA**  
C.so Mazzini, 3 - 27100 PAVIA - Tel. 0321/33.30.30 - C.F. 03021010184

U.P.P.I. Provinciale rappresentata da:

Unione Provinciale Proprietari Immobiliari  
27100 PAVIA - Via D. Sacchi, 10  
C.F. 03021010188

CONFAPPI Provinciale rappresentata da:

Confederazione Nazionale Proprietari Immobiliari  
Viale Sardegna, 96  
27100 PAVIA

A.P.P.C. Provinciale, rappresentata da:

Per. Ind. Mariano Da Prati

per le Associazioni Sindacali degli Inquilini:

S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini  
S.U.N.I.A. Pavia rappresentata da:  
Arch. Riedinger, provinciale di Pavia  
Chiesa, 2  
27100 PAVIA - Tel. 0321/33.32.11

S.I.C.E.T. Pavia-Lodi, rappresentata da:  
Signor Tiziano Cabrini

CONDIVISIONE SUI PUNTI 5.2 D) E I 2

U.I.L. - U.N.I.A.T. Pavia rappresentata da:  
Per. Ind. Dario Mondok

COME DA  
NOTA IN  
CALCE

C.O.N.I.A. Regionale rappresentata da:  
Signor Egidio Rondelli

Coordinamento per il Diritto allo Studio  
U.D.U. - Pavia rappresentata da:  
Dott.ssa Ludovica Boschiero

**Il Sindaco del Comune di Pavia:**

Dott. Massimo Depaoli

Massimo Depaoli

**L'Assessore alle politiche abitative del Comune di Pavia**

Dott.ssa Alice Moggi

Alice Moggi

I Rappresentanti dei Comuni di :

SAN MARTINO SICCOMARIO

SAN GENESIO ED UNITI

TORRE D'ISOLA

TRAVACÒ SICCOMARIO

BORGARELLO

CURA CARPIGNANO

VALLE SALIMBENE

Pavia, li 24 Gennaio 2019