

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TRENTO

in attuazione dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, dell'art. 5, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Stipulato fra le seguenti Organizzazioni Sindacali e associazioni degli inquilini:

S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale Manuela Faggioni

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale Fausto Gardumi

U.N.I.A.T. in persona del Presidente provinciale Sergio Groff

e le seguenti Associazioni dei proprietari:

CONFEDILIZIA in persona del legale rappresentante Michele Zaniboni

FEDERPROPRIETA' in persona del Presidente provinciale Marcello Condini

U.P.P.I. in persona del Presidente provinciale Giampiero Cozzio

C.O.N.F.A.P.P.I. in persona del Presidente provinciale Severino Rigotti

UNIONCASA in persona del Presidente provinciale Morreale Antonio

Premesso che

- in data 28 maggio 2003 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per il Comune di Trento in attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 30.12.2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze;
 - in data 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze;
 - si rende necessario provvedere alla sottoscrizione del nuovo accordo territoriale per il Comune di Trento in sostituzione di quello sottoscritto in data 14 dicembre 2017 e del nuovo allegato B (fascia oscillazione canoni) così come modificato 19.11.2018;
- si conviene e stipula quanto segue.

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16.01.2017)

L'ambito d'applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **TRENTO**.

Il territorio del Comune di **TRENTO**, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 16.01.2017, viene suddiviso in aree omogenee, come da Allegato A (pianta della città) ove non sono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado. Alle linee di confine delle singole zone verrà applicata la zona di livello superiore per entrambi i lati della strada. Qualora un edificio abbia due o più entrate appartenenti a differenti zone, s'applicheranno i valori relativi alla zona di livello superiore.

Per le aree omogenee e le zone, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da Allegato **B**.

Per i primi due anni di validità del presente accordo i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato **B** non potranno essere aggiornati. A far data dal mese di gennaio dell'anno 2020 i predetti valori saranno, invece, aggiornati annualmente nella misura del 75% della variazione dell'Indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai assumendo come riferimento il dato relativo al mese di dicembre 2019 e, per gli anni successivi al 2020, il dato relativo al precedente mese di dicembre.

Ad ogni scadenza triennale del presente Accordo le Organizzazioni sindacali firmatarie valuteranno, congiuntamente, l'opportunità di aggiornare le fasce d'oscillazione dei canoni.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del 5 (cinque) per cento in più o in meno.

Il canone mensile di locazione d'ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'intero delle fasce d'oscillazione di cui all'Allegato **B** e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce d'oscillazione dei canoni di cui all'Allegato **B** subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 4 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 6 per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce d'oscillazione di cui all'Allegato **B** subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15 per cento a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente. A maggior chiarimento si specifica che il secondo aumento percentuale si applica sul canone già aumentato del primo e così di seguito per gli eventuali ulteriori aumenti; non si applica, pertanto, al canone base la somma aritmetica delle singole percentuali.

Qualora l'appartamento venga affittato in modo condiviso la somma dei singoli canoni deve rispettare il calcolo dell'intero appartamento.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente accordo per i quali sono previste condizioni particolari riportate nell'Allegato **B**.

I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto di cui all'Allegato **C**.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione sindacale o associazione dei conduttori e della proprietà edilizia firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello di cui all'Allegato **G** costituente modello base, ciascun Sottoscrittore del presente Accordo potrà utilizzare un diverso modello purché avente i contenuti minimi dell'Allegato **G**.

CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 16.01.2017)

L'ambito d'applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **TRENTO**.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 16 gennaio 2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce d'oscillazione del Comune di **TRENTO** (Allegato **B**), incrementati fino al **20%** e da valere per tutto il territorio comunale, ad eccezione della parte di città rientrante nell'area omogenea "A" per la quale l'incremento non potrà essere superiore al **15%**.

Qualora l'appartamento venga affittato in modo condiviso la somma dei singoli canoni deve rispettare il calcolo dell'intero appartamento.

I contratti di locazione transitoria hanno una durata **non superiore a diciotto mesi**.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate, a titolo esemplificativo, le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

Fattispecie d' esigenze dei proprietari

1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- utilizzo dei figli o dei genitori;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto e suffragata da idonea documentazione.

Fattispecie d' esigenze dei conduttori

1) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine, sia di natura subordinata che autonoma, in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile

l'abitazione del conduttore;

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto e suffragata da idonea documentazione.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto di cui all'Allegato **D**, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, sia tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno determinato l'ammontare del canone ed allegando la documentazione comprovante i motivi di transitorietà della esigenza abitativa.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione sindacale o associazione dei conduttori e della proprietà edilizia firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello di cui all'Allegato **G** costituente modello base, ciascun Sottoscrittore del presente Accordo potrà utilizzare un diverso modello purché avente i contenuti minimi dell'Allegato **G**.

I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari od inferiore ai trenta giorni sono rimessi alla libera contrattazione tra le parti non essendo disciplinati dalla legge 431/1998 e D.M. 16 gennaio 2017.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3, D.M. 16.01.2017)

L'ambito d'applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **TRENTO**.

Le fasce d'oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono individuate - per le zone e aree del Comune di **TRENTO** indicate nell'Allegato **A** - come da Allegato **B**, incrementati fino al 20% e da valere per tutto il territorio comunale, ad eccezione della parte di città rientrante nell'area omogenea "A" per la quale l'incremento non potrà essere superiore al 15%. Detto aumento è giustificato dalla presenza di più conduttori nell'arco del periodo di locazione (subentri).

I contratti transitori per studenti universitari **hanno una durata da sei mesi a tre anni**.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce d'oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento ulteriore del 15 per cento a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al secondo comma, ove ricorrente. A maggior chiarimento si specifica che il secondo aumento percentuale si applica sul canone già aumentato del primo e così di seguito per gli eventuali ulteriori aumenti; non si applica, pertanto, al canone base la somma aritmetica delle singole percentuali.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

Qualora l'appartamento venga affittato in modo condiviso la somma dei singoli canoni

deve rispettare il calcolo dell'intero appartamento.

I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto di cui all'Allegato E.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione sindacale o associazione dei conduttori e della proprietà edilizia firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello di cui all'Allegato G costituente modello base, ciascun Sottoscrittore del presente Accordo potrà utilizzare un diverso modello purché avente i contenuti minimi dell'Allegato G.

Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione (art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16.01.2017)

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito a:

- interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione del presente Accordo territoriale;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente Accordo territoriale;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale;

ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere alla apposita Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017.

Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto previsto dal regolamento allegato E del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata potrà utilizzare l'apposito modello di richiesta di cui all'Allegato F del presente accordo territoriale.

Modalità di assistenza ed attestazione dei contratti (articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 D.M. 16.01.2017)

Per la stipula e redazione dei contratti di locazione di cui al presente Accordo Territoriale le parti possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni e associazioni dei conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo Territoriale.

Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione sono da eseguirsi, come previsto dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità di almeno una organizzazione o associazione firmataria del presente Accordo Territoriale con le limitazioni previste nell'Allegato G o diverso modulo. L'attestazione dovrà certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Le attestazioni previste dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, 3, comma 5 del D.M.

16 gennaio 2017 sono rilasciate alla parte richiedente almeno da una organizzazione o associazione degli inquilini o/e proprietari firmataria del presente Accordo Territoriale, secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione di cui all'Allegato G costituente modello base, ciascun Sottoscrittore del presente Accordo potrà utilizzare un diverso modello purché avente i contenuti minimi dell'Allegato G..

Durata e rinnovo dell'Accordo Territoriale (art. 7, comma 4 D.M. 16.01.2017)

Il presente Accordo Territoriale, depositato con le modalità dell'art. 7, comma 2 D.M. 16 gennaio 2017, resta valido per tre anni e comunque sino alla stipulazione di successivo accordo. Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni o associazioni firmatarie potrà chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Nel caso di mancata convocazione del Comune e trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni o associazioni firmatarie potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti del presente Accordo Territoriale, da motivare con specifica richiesta, ogni Organizzazione o associazione firmataria potrà richiedere al Comune di provvedere alla convocazione delle Organizzazioni e associazioni firmatarie. Nel caso di mancata convocazione del Comune e trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni o associazioni firmatarie potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente accordo verrà depositato presso l'Ufficio protocollo del Comune di Trento, a cura delle Organizzazioni firmatarie, mediante consegna o invio a mezzo pec, nonché presso la Regione Trentino Alto Adige con le medesime modalità.

Allegato A (Pianta della città)

Allegato B (Fasce oscillazione canoni)

Allegato C (Modello contratto agevolato)

Allegato D (Modello contratto transitorio)

Allegato E (Modello contratto studenti universitari)

Allegato F (Modulo richiesta avvio procedura negoziazione paritetica e conciliazione)

Allegato G (Modulo attestazione)

Letto, confermato e sottoscritto in data 05 MAR. 2021 dalle Organizzazioni stipulanti:

CONFEDILIZIA

(Sig. Michele Zaniboni)

28 MAR. 2021

FEDERPROPRIETA'

(Sig. Marcello Condini)

15 MAR. 2021

U.P.F.I

(Sig. Giampiero Cozzio)

25 MAR. 2021

CONFAPPI

(Sig. Severino Rigotti)

19 MAR. 2021

S.U.N.I.A

(Sig.ra Manuela Faggioni)

23 MAR. 2021

SICET della Provincia di Trento

Via Roma, 57 38122 TRENTO

G.F. 96041530229

(Sig. Fausto Gardumi)

9 MAR. 2021

U.N.I.A.T.

(Sig. Sergio Groff)

21 APR. 2021

UNIONCASA

(Sig. Antonio Morreale)

16 APR. 2021

9 MAR. 2021