

REGOLAMENTO UNICO VALIDO PER TUTTI GLI ACCORDI TERRITORIALI RELATIVI AI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA DELLA PROVINCIA AUTONOMA 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 nonché del successivo Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Le scriventi Organizzazioni e Associazioni di rappresentanza della Proprietà edilizia e degli Inquilini della Provincia autonoma di Trento:

- CONF.A.P.P.I. del Trentino, nella persona del Presidente Severino Rigotti
- FEDERPROPRIETA' del Trentino, nella persona del Presidente Marcello Condini
- U.P.P.I. del Trentino, nella persona del Presidente Giampiero Cozzio
- S.U.N.I.A - CGIL del Trentino, nella persona della Seg. Generale Manuela Faggioni
- S.I.C.E.T. – ACLI del Trentino, nella persona di Fausto Gardumi
- U.N.I.A.T. - UIL del Trentino, nella persona di Antonietta Scarsella

premesse che

- ◆ nel corso del tempo sono stati stipulati separati Accordi Territoriali per i Comuni ad alta tensione abitativa della Provincia autonoma di Trento: Trento-Rovereto-Pergine-Riva del Garda-Arco;
- ◆ le Parti riconoscono l'opportunità di uniformare la parte normativa generale dei singoli Accordi Territoriali della PAT, al fine di agevolarne la concreta applicazione da parte della cittadinanza e delle Amministrazioni comunali coinvolte;
- ◆ le Parti riconoscono l'importanza delle misure agevolative assunte dalle Amministrazioni comunali e intendono a loro volta assicurare il massimo impegno nella più elevata diffusione possibile delle tipologie contrattuali oggetto del presente Regolamento unico;
- ◆ le Parti, nell'ottica della promozione dello strumento contrattuale oggetto del presente Regolamento unico, nonché della verifica della sua corretta applicazione, si impegnano a fornire alle Amministrazioni comunali coinvolte i dati in loro possesso relativamente al numero di contratti di locazione asseverati, ove richiesti
- ◆ le Parti, al fine di raccogliere dati omogenei e, quindi, utili alle future analisi dell'andamento delle locazioni a canone agevolato in Provincia di Trento, si impegnano, a far data dall'entrata in vigore del presente Regolamento unico, a raccogliere e a mettere a fattor comune (per il tramite di supporto informatico appositamente predisposto) i dati presenti in tutte le Attestazioni di corrispondenza predisposte annualmente da ognuna delle Organizzazioni firmatarie del presente Regolamento. Le Parti, nel pieno rispetto di quanto

previsto dalla normativa in materia di protezione dei dati, si impegnano inoltre a non concedere l'accesso a terzi al data-base comune, nonché a divulgare eventuali analisi solo in forma anonimizzata previo accordo unanime.

Le Parti si danno atto che

- ◆ il presente Regolamento unico potrà subire modifiche e/o aggiornamenti di norma con cadenza triennale, e in ogni caso esclusivamente con le modalità e tempistiche previste al Punto 2 del TITOLO 3;
- ◆ fino a nuova eventuale diversa pattuizione, gli Accordi Territoriali vigenti alla data della sottoscrizione del presente Regolamento unico e validi per tutti i Comuni di Trento-Rovereto-Riva-Arco-Pergine, verranno d'ora in poi, se del caso, aggiornati alla naturale scadenza esclusivamente per quanto concerne le suddivisioni territoriali in aree omogenee (**ALLEGATO A** relativo al Comune di riferimento) e le tabelle riportanti le fasce di oscillazione minima/massima del canone di locazione (**ALLEGATO B** relativo al Comune di riferimento).
- ◆ il presente Regolamento unico si suddivide in tre parti, più gli allegati:

TITOLO 1: ambito di applicazione; individuazione delle Aree omogenee e conseguente suddivisione dei territori comunali; modalità di calcolo della superficie dell'immobile; fasce di oscillazione dei canoni di locazione ed elementi di valorizzazione degli immobili; canoni di locazione; fac-simile contratti di locazione; attestazione di corrispondenza.

TITOLO 2: regolamento degli elementi specifici per la redazione di ciascun contratto di locazione;

TITOLO 3: norme accessorie comuni;

ALLEGATI, parti integranti e imprescindibili del presente Regolamento Unico.

TITOLO 1

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione del presente Regolamento unico comprende i territori amministrativi di Trento, Rovereto, Pergine, Riva del Garda e Arco.

2. DEFINIZIONE DELLE AREE COMUNALI OMOGENEE

Tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 16.01.2017, i diversi territori comunali oggetto del presente Regolamento unico sono stati suddivisi in Aree omogenee, sulla scorta di apposite planimetrie fornite dalle singole Amministrazioni comunali.

Le aree sono classificate secondo le lettere dell'alfabeto, con la lettera A che individua quella più pregiata e le successive (B,C, ecc) che in sequenza individuano le zone di minor valore edilizio.

Si definiscono le seguenti regole applicative:

- agli immobili che si affacciano sulle linee di confine tra le singole Aree, verrà applicata la lettera A,B,C.. di livello superiore per entrambi i lati della strada;
- qualora un edificio abbia due o più accessi che si affacciano su differenti Aree, all'intero immobile si applicherà la lettera A,B,C.. relativa all'area di livello superiore
- agli immobili ubicati sul territorio dei Comuni limitrofi si applica la lettera A,B,C... dell'Area di contatto.

3. CALCOLO DELLE SUPERFICI

3.1 Individuazione della superficie reale

Le Parti si danno atto che per l'individuazione della **superficie reale** dell'unità immobiliare da locare venga preso a riferimento il valore riportato sull'A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica), alla voce "superficie utile e/o riscaldata", con una tolleranza del 5% in eccesso o in difetto; copia dell'A.P.E. andrà consegnata obbligatoriamente all'Org. di rappresentanza individuata per l'Attestazione di corrispondenza del contratto di locazione all'Accordo Territoriale di riferimento, nonché al conduttore in occasione della firma del contratto di locazione. L'eventuale A.P.E. condominiale non potrà essere ritenuta utile ai fini dell'individuazione della superficie del singolo appartamento. Qualora si ritenga che la superficie riportata dall'A.P.E. non sia corretta, sarà possibile produrre un calcolo alternativo della metratura, sottoscritto da un tecnico abilitato.

Alla superficie reale dell'appartamento andranno successivamente applicati i seguenti coefficienti e tetti massimi:

superficie reale APE compresa tra mq 0,00 e mq 45,99: +20%, con tetto massimo 50,60 mq
superficie reale APE compresa tra mq 46,00 e mq 69,99: +10%, con tetto massimo 70,00 mq
superficie reale APE oltre i mq 70,00: 0% (zero)

Alla superficie così individuata andranno sommate le eventuali Parti accessorie, nelle percentuali di seguito descritte in tabella:

Locali con soffitto inferiore a 1.70 metri	70%
Box auto (accatastato come C/6)	50%
Posti auto (accatastato come C/6)	20%
Balconi, Cantine, Soffitte, Taverne	25%
Scoperto esclusivo	15%
Scoperto comune (in quota millesimale)	10%

Sommare i valori così ottenuti per ottenere la metratura della **superficie intermedia**.

3.2 Individuazione metratura convenzionale utile ai fini del calcolo del canone

Il valore della **superficie intermedia** calcolato secondo le istruzioni del punto precedente, verrà adeguato in base a quanto previsto dalla tabella sottostante (CORREZIONE DELLA SUPERFICIE INTERMEDIA). A tale variazione vengono imposti dei limiti per evitare che un immobile di superficie inferiore ottenga, a seguito dell'aumento, un risultato più alto di uno *effettivamente* più grande oppure che, viceversa, un immobile di superficie superiore ottenga, a seguito della riduzione, un risultato più basso di uno *effettivamente* più piccolo.

CORREZIONE SUPERFICIE INTERMEDIA

Minimo	Massimo	Correzione	Limite superiore/inf
0,00	40,99	+40%	53,30
41,00	50,99	+30%	61,20
51,00	60,99	+20%	67,10
61,00	70,99	+10%	74,55
71,00	80,99	+5%	81,00
81,00	90,99	0%	//
91,00	120,00	-5%	90,99
120,01	//	-10%	114,00

La colonna "limite superiore/inf" indica la metratura più bassa della fascia superiore una volta effettuata la correzione. A titolo esemplificativo, il limite superiore di 61,20mq posto come limite all'aumento del 30% corrisponde a 51mq aumentati del 20%; il tetto di 114,00 mq posto come limite alla riduzione del 10% corrisponde a 120 mq diminuiti del 5%.

Il risultato così ottenuto darà la **superficie convenzionale definitiva** che, ai fini dell'individuazione del canone di locazione, verrà moltiplicata per i coefficienti determinabili in base all'**ALLEGATO B** del singolo Accordo Territoriale del Comune di riferimento, nonché alle rispettive Aree e Fascie.

4. FASCE DI OSCILLAZIONE DEL VALORE DEI CANONI

Per ciascuna delle aree omogenee di ciascun Comune, individuate come da Punto 2), le Parti firmatarie del presente Regolamento unico hanno stabilito tre livelli di qualità degli immobili (Fasce di oscillazione BASSA-MEDIA-ALTA)) a cui legare i canoni secondo la Tabella presente nell'ALLEGATO B di ciascun Accordo Territoriale.

I valori minimi delle singole fasce di oscillazione sono consensualmente derogabili dalle parti contraenti la locazione fino a un massimo del 20%, nel caso di particolari condizioni sociali disagiate del conduttore o di particolari condizioni dell'immobile o ambientali delle quali deve essere fatta specifica e particolareggiata menzione nel contratto di locazione, ai fini della verifica da parte delle Organizzazioni firmatarie del presente Regolamento comune e degli Accordi territoriali. Gli stessi valori minimi delle singole fasce sono invece inderogabili da parte di terzi nel caso in cui il presente Regolamento comune e l'Accordo territoriale di riferimento vengano utilizzati, in base alle norme vigenti, in sede giudiziaria o amministrativa quale fonte di etero-determinazione del canone di locazione in sostituzione della volontà delle parti.

Per i Contratti Agevolati di cui all'Art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16.01.2017, ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'ALLEGATO B subiranno, nei valori 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, a valere per l'intera durata contrattuale e sue proroghe e rinnovazioni.

Ai fini dell'Attestazione di corrispondenza di cui al successivo Punto 8, il contratto agevolato va redatto utilizzando esclusivamente il fac-simile di cui all'**ALLEGATO C**.

Per gli immobili di cui all'Art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, (Immobili vincolati dai Beni culturali e A1, A8 e A9) le fasce di oscillazione di cui all'ALLEGATO B subiranno, nei valori 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 capoverso 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. Ai fini dell'Attestazione di corrispondenza di cui al successivo Punto 8, il contratto va redatto utilizzando esclusivamente il fac-simile di cui all'**ALLEGATO C** applicando la maggiorazione.

Per i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari ex Art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale di riferimento, per i quali, e in particolare per la Fondazione Crosina Sartori Cloch, i valori minimi potranno essere ridotti di una percentuale massima del 60%.

Ai fini dell'Attestazione di corrispondenza di cui al successivo Punto 8, il contratto agevolato va redatto utilizzando esclusivamente il fac-simile di cui all'**ALLEGATO C** applicando la riduzione percentuale definita in sede di accordo.

Per i Contratti transitori di cui all'Art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 16.01.2017, le Organizzazioni stipulanti si danno atto che il canone sarà definito dalle parti contrattuali all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di riferimento, incrementati fino ad un massimo del 20% a valere per tutto il territorio comunale, ad eccezione della parte di città rientrante nell'area omogenea di maggior pregio "A", per la quale l'incremento non potrà essere

superiore al 15%. I contratti di locazione transitoria di cui all'Art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 16.01.2017 hanno una durata non superiore a diciotto mesi, comprese le proroghe.

Ai fini dell'Attestazione di corrispondenza di cui al successivo Punto 8, il contratto agevolato va redatto utilizzando esclusivamente il fac-simile di cui all'**ALLEGATO D**.

Condizioni particolari per contratti transitori di cui all'Art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 16.01.2017)

L'utilizzo di questa tipologia contrattuale può essere giustificata sia da esigenze del locatore che del conduttore (con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali), purché debitamente dimostrate e comprovate; a titolo esemplificativo e non esaustivo vengono elencate di seguito alcune fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

Fattispecie di esigenze dei locatori:

1) Quando il proprietario abbia esigenza di adibire l'immobile, entro i diciotto mesi di validità del contratto, 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 e con data prefissata ed espressamente indicata nel contratto e suffragata da idonea documentazione.

Fattispecie d' esigenze dei conduttori:

1) Quando il conduttore abbia 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 della sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a 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 e con data prefissata ed espressamente indicata in contratto e suffragata da idonea documentazione.

I contratti sono stipulati usando esclusivamente 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.

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.

Per i Contratti per studenti universitari, ex Art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3, D.M. 16.01.2017, le fasce di oscillazione dei canoni di locazione sono individuate come da **ALLEGATO B**,

incrementati fino al 20% e a valere per tutto il territorio comunale di riferimento, 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).

Ai fini dell'Attestazione di corrispondenza di cui al successivo Punto 8, il contratto agevolato va redatto utilizzando esclusivamente il fac-simile di cui all'**ALLEGATO E**.

Condizioni particolari per i Contratti per studenti universitari, ex Art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e

art. 3, D.M. 16.01.2017 I contratti transitori per studenti universitari sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea (master, dottorati, Erasmus, specializzazioni o perfezionamento) e simili; hanno una durata da sei mesi a tre anni; sono rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore da comunicarsi formalmente almeno un mese e non oltre tre mesi prima; possono essere sottoscritti da un singolo studente o da gruppi di studenti.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98 (Immobili vincolati dai Beni culturali e A1, A8 e A9) locati a studenti universitari, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori 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 capoverso 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.

Ai fini dell'Attestazione di corrispondenza di cui al successivo Punto 8, il contratto agevolato va redatto utilizzando il fac-simile di cui all'**ALLEGATO E** applicando la maggiorazione.

5. CANONE MENSILE

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato pattuendo tra le parti un canone compreso all'interno dell'intervallo fra il valore minimo e quello massimo calcolato e attestato da almeno una delle Organizzazioni firmatarie del presente Regolamento unico, e di cui all'**ALLEGATO B**; per i primi due anni di validità del presente Regolamento unico i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all'**ALLEGATO B** di ogni Comune, non potranno essere aggiornati; a far data dal terzo anno di vigenza contrattuale il canone mensile potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti, e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai, assumendo come riferimento il dato relativo al mese di dicembre dell'anno precedente a quello della stipula del contratto di locazione. L'aggiornamento Istat di cui al presente Punto 6 non si applica per tutta la durata del contratto di locazione nel caso di opzione per la "cedolare secca" da parte del locatore.

6. ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI, utili per l'individuazione della fascia di appartenenza del singolo immobile

Le Parti si danno atto, come previsto al secondo punto delle **NORME TRANSITORIE** dell'Accordo territoriale per il Comune di Trento, siglato contestualmente al presente Regolamento unico, che dal 01-01-2025 al 31-12-2025 per la definizione della fascia di appartenenza dell'immobile si utilizzeranno le regole dei singoli Accordi territoriali precedenti; nello stesso periodo le parti si impegnano a simulare, per ogni attestazione effettiva, la classe dell'immobile anche con le nuove modalità che verranno introdotte, previa condivisione, con l'adozione di nuovo Accordo a far data dal 01-01-2026.

7. CONTRATTI DI LOCAZIONE

Ai fini dell'ottenimento dell'Attestazione di rispondenza di cui al punto successivo Punto 8, i contratti di locazione possono essere stipulati esclusivamente usando i fac-simile di contratto di cui agli

ALLEGATI C-D-E.

Nella redazione e sottoscrizione del contratto di locazione le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni, firmatarie del presente Regolamento unico e degli Accordi territoriali del Comune di riferimento.

8. ATTESTAZIONE DI CORRISPONDENZA

Per i contratti non assistiti, l'Attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione al presente Regolamento unico e all'Accordo Territoriale di riferimento, prevista dagli Art. 1, comma 8, Art. 2, comma 8 e Art. 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente, sulla base dei dati forniti dalla stessa e sotto la sua esclusiva responsabilità, da parte di almeno una Organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori, firmatarie del presente Regolamento unico e degli Accordi territoriali del Comune di riferimento, tramite l'elaborazione e la consegna del modello **ALLEGATO G**.

Nell'ottica di uniformare la modulistica e semplificare l'attività di verifica, consultazione e analisi dei dati da parte delle Amministrazioni comunali e delle scriventi, le Parti firmatarie del presente Regolamento unico e dei singoli Accordi territoriali della Provincia Autonoma di Trento, convengono, tutte, sull'opportunità di utilizzare a far data dal 01.01.2026 lo stesso modello di calcolo del canone e di Attestazione di corrispondenza tra i contratti di locazione e gli Accordi citati.

TITOLO 2

REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI SPECIFICI UTILI ALLA REDAZIONE DI CIASCUN CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. LOCAZIONE PARZIALE DELL'IMMOBILE

Nel caso di locazione di porzioni della medesima unità immobiliare e relativi accessori a diversi conduttori, anche in tempi diversi, la somma del valore delle singole locazioni di porzione non potrà mai essere superiore al valore locativo dell'intera unità immobiliare, così come risultante dall'Attestazione di corrispondenza rilasciata da almeno una delle Organizzazioni firmatarie del presente Regolamento unico e dei singoli Accordi Territoriali per la Provincia Autonoma di Trento.

Al fine di consentire il controllo di quanto previsto al comma precedente, è fatto obbligo al locatore di consegnare al conduttore che ne faccia richiesta, copia degli altri contratti di locazione in quel momento vigenti per l'immobile oggetto di verifica.

2. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, le Parti stipulanti il presente Regolamento unico richiamano quanto previsto dall'Allegato D al DM 16 gennaio 2017.

Eventuali clausole di determinazione forfettaria dell'ammontare degli oneri accessori che prescindano dall'effettiva rendicontazione annuale delle spese, con specifica previsione del conguaglio annuale, si intendono espressamente non ammesse e non compatibili con il rispetto del presente documento, ritenendo vi debba essere piena coincidenza tra l'ammontare rimborsato dal conduttore e l'ammontare delle spese sostenute dal locatore per la fornitura dei servizi al conduttore.

A favore delle parti si riporta il citato Allegato D al DM 16 gennaio 2017, quale allegato al presente Regolamento unico, come **ALLEGATO H**.

TITOLO 3

1. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE ex 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 di locazione, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente Regolamento unico e dell'Accordo territoriale di riferimento per l'immobile locato;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente Regolamento unico e dell'Accordo territoriale di riferimento per l'immobile locato;
- 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 Regolamento comune.

2. DURATA E RINNOVO DEL PRESENTE REGOLAMENTO UNICO E DEGLI ACCORDI TERRITORIALI (Art. 7, comma 4 D.M. 16.01.2017) – ADESIONI

Il presente Regolamento unico e gli Accordi territoriali validi per i Comuni ad alta tensione abitativa della PAT hanno di norma validità triennale; in particolare il presente Regolamento unico esplica i suoi effetti a far data dal 01-01-2025 e fino al 31.12.2027 e comunque sino alla stipulazione di successivi accordi tra le Parti.

Ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, continua ad applicarsi l'Accordo vigente al momento della stipula del contratto di locazione, che rimarrà in vigore per tutta la sua restante durata e le eventuali sue proroghe e rinnovazioni, salvo diversi accordi tra le parti o diverse disposizioni provenienti da fonti sovraordinate al presente Accordo.

Prima della scadenza, così come in presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica o aggiornamento dei contenuti del presente Regolamento unico e/o dell'Accordo Territoriale di riferimento, ciascuna delle Organizzazioni o Associazioni firmatarie potrà chiedere al Comune di riferimento di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni o Associazioni firmatarie potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Le Organizzazioni firmatarie del presente Regolamento unico e degli Accordi territoriali della Provincia Autonoma di Trento, dovranno essere convocate ad opera del Comune di riferimento per esprimere parere vincolante in merito ad eventuali richieste e/o comunicazioni di adesione che dovessero pervenire da parte di altre Organizzazioni di rappresentanza dei locatori e/o dei conduttori.

Il presente Regolamento verrà depositato come parte integrante e imprescindibile degli Accordi territoriali validi per i Comuni ad alta tensione abitativa della PAT, con le modalità di cui all'art. 7, comma 2 D.M. 16 gennaio 2017, presso l'Ufficio protocollo del Comune di pertinenza, a cura delle Organizzazioni firmatarie, mediante consegna o invio a mezzo pec, nonché presso la Regione Trentino Alto Adige con le medesime modalità.

3. ALLEGATI

Di regola all'Accordo vengono allegati i documenti operativi che saranno così sempre classificati:

Allegato A (Pianta della città e individuazione delle zone aggiornata al 01-01-2025)

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)

Allegato H (Oneri accessori)

Allegato I (Trasparenza e buona fede)

In caso di loro assenza si indicherà "omissis".

Letto, confermato e sottoscritto in data 13.12.2024 dalle Organizzazioni stipulanti:

FEDERPROPRIETA'

Marcello Condini

U.P.I

Giampiero Cozzio

CONFAPPI

Severino Rigotti

S.U.N.I.A

Manuela Faggioni Sella

S.I.C.E.T. - ACLI

Sig.Fausto Gardumi

U.N.I.A.T.

Antonietta Scarsella

ALLEGATO B - TABELLE COMUNE DI TRENTO
in vigore dal 01-01-2025

AREA		VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
AREA A	FASCIA ALTA	6,24	11,96
	FASCIA MEDIA	5,72	10,4
	FASCIA BASSA	5,2	9,36
AREA B	FASCIA ALTA	5,72	11,44
	FASCIA MEDIA	5,2	9,88
	FASCIA BASSA	4,16	8,84
AREA C	FASCIA ALTA	5,2	10,92
	FASCIA MEDIA	4,68	9,36
	FASCIA BASSA	4,16	8,32
AREA D	FASCIA ALTA	5,2	9,88
	FASCIA MEDIA	4,16	8,84
	FASCIA BASSA	3,64	7,80
AREA E	FASCIA ALTA	4,68	8,84
	FASCIA MEDIA	4,16	7,28
	FASCIA BASSA	3,12	6,24
AREA F	FASCIA ALTA	4,16	7,80
	FASCIA MEDIA	3,64	6,76
	FASCIA BASSA	3,12	5,72

**ALLEGATO H AL REGOLAMENTO COMUNE PER L'APPLICAZIONE DEGLI
ACCORDI TERRITORIALI SUL CANONE CONCORDATO**
in vigore dal 01-01-2025

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE		
AMMINISTRAZIONE		
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio		C
Ispezioni e collaudi		C
AUTOCLAVE		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico etc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto annuali		C
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA		
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C
IMPIANTI SPORTIVI		
Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari etc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C
IMPIANTO ANTINCENDIO		
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C
IMPIANTO TELEVISIVO		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C
PARTI COMUNI		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, guide e altro materiale di arredo		C
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	
PORTIERATO		
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.c.n.l.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel C.c.n.l.	L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	
PULIZIA		
Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	

Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compreso materiali d'uso		C

Per le voci non considerate nella presente Tabella G), si rinvia alle norme di legge vigenti, agli usi locali nonché agli accordi locali e /o integrativi.

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

ALLEGATO I AL REGOLAMENTO COMUNE PER L'APPLICAZIONE DEGLI
ACCORDI TERRITORIALI SUL CANONE CONCORDATO
in vigore dal 01-01-2025

REGOLE DI TRASPARENZA E BUONA FEDE

Le Parti stipulanti ritengono necessario che i rapporti tra le parti contraenti debbano essere improntati alla massima chiarezza e buona fede.

Per questa ragione le scriventi, congiuntamente, individuano come criteri comportamentali corretti, opportuni e prudenti, i seguenti atteggiamenti:

- il contratto di locazione viene compilato integralmente, con indicazione di tutti gli elementi richiesti;
- all'atto della consegna delle chiavi, le parti compilano un verbale di consegna, se del caso con foto allegate, per evidenziare lo stato dell'unità immobiliare e dell'eventuale arredamento;
- contestualmente viene redatto l'inventario completo dell'eventuale mobilio;
- al conduttore vengono consegnati il regolamento di condominio, ove esistente, e viene informato, ove le stesse tutelino diritti del conduttore, circa le assicurazioni vigenti relative all'immobile, da estendere opportunaente, ove occorra, ai rischi della conduzione;
- al conduttore vengono consegnati i documenti necessari per la voltura delle utenze;
- il conduttore riceve una copia del contratto di locazione registrato, a meno che non ne siano state redatte più copie originali;
- al conduttore viene indicato il nominativo e i contatti dell'amministratore condominiale;
- in applicazione della normativa vigente sulla certificazione energetica, al conduttore verrà consegnata copia dell'attestato relativo all'immobile locato, unitamente ad ogni altro documento ad esso inerente e previsto per legge;
- al conduttore vengono consegnati gli eventuali pass per l'accesso alle parti comuni riservate ai residenti dell'immobile;
- il conduttore anticipa all'atto della firma del contratto di locazione la somma necessaria all'imposta di bollo, nonché il 50% di quella necessaria per la registrazione del contratto, se dovuta;