

# **ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI MODENA**

(Firmato il 16 Ottobre 2008 e depositato il 21 ottobre 2008)

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

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione Decreto Ministeriale 30.12.2002, le seguenti Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale:

### **Organizzazioni degli inquilini**

**SICET** , in persona del segretario territoriale – EUGENIA CELLA

**SUNIA** , in persona del segretario territoriale – ANTONIETTA MENCARELLI

**UNIAT** , in persona del segretario territoriale – ORESTE GAIBAZZI

---

### **Organizzazioni dei proprietari**

**APE** , in persona del vice-presidente provinciale - ARRIGO GUIGLIA

**ASPPI** , in persona del presidente provinciale - GIOVANNI GUAZZALOCA e responsabile area di Modena – BRUNO VIOLI

**UPPI**, in persona del presidente provinciale - EUGENIO MISSERE e segretario prov. - STEFANO SECCHIARI

---

### **Premesso**

- 1) Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza semestrale.
- 2) Che è istituita presso le associazioni sottoscrittrici il presente accordo la lista dei delegati delle medesime, quali membri per la commissione di conciliazione prevista dal d. m. 30/12/2002. Le medesime si impegnano a redigere il regolamento applicativo della sopra chiamata commissione
- 3) Che i firmatari del presente accordo, convengono:
  - a) sulla necessità del mantenimento dei benefici fiscali, per la durata intera del contratto, relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo,
  - b) sull'importanza della continuità della operatività dello strumento del fondo sociale,
  - c) sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP,e si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi;

convengono e stipulano quanto segue:

<b>CAPO I NORME GENERALI</b>
----------------------------------

#### **1. METODO DI CALCOLO DEL CANONE**

I canoni a valere per i contratti uso abitativo, uso transitorio e uso transitorio universitario allegati al presente accordo, sono definiti come segue.

Il valore del canone è determinato fra il valore minimo e massimo della subfascia d'oscillazione, in funzione dell'ubicazione dell'alloggio, della sua superficie, dei parametri oggettivi e soggettivi.

## **2. AREE OMOGENEE**

DESCRIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE, individuate nel presente accordo per il Comune di Modena, fra le organizzazioni sindacali, in applicazione della legge 431/98 e del DM n. 67 del 05-03-99.

1) In considerazione dell'omogeneità del territorio urbano e comunale, s'individuano tre zone omogenee all'interno della città e una nel resto del territorio comunale detta delle Frazioni. La pianta delle zone omogenee è allegata al presente accordo come allegato "A".

2) All'interno delle zone cittadine sono evidenziate alcune aree di maggiore pregio e definite ai punti seguenti.

a) Si definisce Zona Centro Storico, l'area interna perimetrata dalle seguenti strade, esclusi gli edifici posti direttamente sulle strade indicate nell'area di pregio della zona Semicentro:

Via Caduti in Guerra,  
Viale Martiri della Libertà,  
Viale delle Rimembranze,  
Viale Vittorio Veneto,  
Via Berengario,  
Via Fontanelli,  
Viale Monte Kosica, dall'incrocio con via Fontanelli fino a Via Galvani,  
Via Galvani, (entrambi i lati),  
Piazza Dante,  
Viale Crispi, (entrambi i lati),  
Piazzale N. Bruni,

a1) All'interno dell'area Centro Storico s'individuano alcune aree di maggiore pregio per ubicazione geografica, per tipologia architettonica e edilizia e per dotazione di servizi economici, culturali, commerciali. Le aree di maggiore pregio sono le seguenti:

- Via Emilia centro, entrambi i lati,
- Corso Canalchiario, entrambi i lati,
- Corso Canalgrande, entrambi i lati,
- Via Cavour, entrambi i lati,
- Piazza Roma,
- Piazza Mazzini,
- Piazza Grande,
- Corso Duomo, entrambi i lati,

b) Zona Semicentrale. Le strade che delimitano la zona sono le seguenti, escluse quelle all'interno del Centro Storico:

Viale Caduti in Guerra, – Via N. Dell'Abate – via Mazzoni – ferrovia fino all'altezza della linea ferroviaria provinciale – linea ferroviaria provinciale fino a via F.lli Rosselli – via Bramante – via Bernini – via Brunelleschi – viale Amendola da via Bramante a via Giardini – viale Neruda fino a viale Italia – viale Italia – via Zucchi – viale Cialdini fino a viale Montecuccoli – viale Montecuccoli.

b1) All'interno della zona Semicentrale è classificata come area pregio, quella perimetrata dalle seguenti strade (compresi entrambi i lati):

Da viale Caduti in Guerra fino a Via Ricci – via Ricci fino a via Menotti – via Menotti da via Ricci alla via Emilia – viale Trento Trieste – viale Muratori da viale T. Trieste a via Giardini – viale Tassoni – largo A. Moro – viale V. Veneto – viale delle Rimembranze – viale Martiri.

c) Zona Periferia. Questa zona è composta dagli abitati non compresi nelle zone Centro Storico e Semicentro e direttamente collegati all'area urbana della città, escluse le frazioni.

All'interno della zona Periferia si classificano come aree di pregio le seguenti:

c1) "area ospedale policlinico", perimetrata da Via Vignolese all'incrocio con la linea ferroviaria provinciale fino a via Araldi – via Araldi – via Emilia Est da via Araldi alla linea ferroviaria provinciale. Per tutte le strade entrambi i lati.

c2) "area Villaggio Giardino". Perimetrata da via L. da Vinci – via d'Avia Sud – tang. S. Quasimodo – via Formigina da via L. da Vinci fino alla tang. S. Quasimodo. Per tutte le strade entrambi i lati.

c3) Area perimetrata da Viale Amendola – Via F.lli Rosselli fino a via Panni – via Panni – via Giardini da via Panni a viale Amendola. Per tutte le strade entrambi i lati, escluse le strade già indicate nella zona Semicentro.

c4) "Area Villaggio Zeta" perimetrata da tang. Neruda – via Formigina da tang. Neruda fino a Stradello Marone – via Giardini da Stradello Marone a tang. Neruda. Per tutte le strade entrambi i lati, escluse le strade già indicate nella zona Semicentro.

d) Zona delle Frazioni. Sono compresi in questa zona gli abitati esterni all'area di sviluppo urbano della città:

Marzaglia	Tre Olmi	Lesignana	Cognento
San Donnino	Villanova	Ganaceto	Fossalta
Cittanova	Albareto	San Damaso	Vaciglio
Portile	Freto	Pagatine	

### **3. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO**

Nei singoli contratti le parti contraenti dichiarano a loro responsabilità la superficie dell'alloggio oggetto della locazione, calcolata ai sensi e per gli effetti del presente accordo.

In tutti i casi di attestazione di cui al punto 3 della premessa, le parti contraenti dovranno dichiarare, sotto la loro responsabilità, la superficie dell'alloggio e gli estremi catastali, utilizzando esclusivamente l'apposito modulo.

La superficie dell'alloggio è data dalla dimensione di calpestio dell'appartamento, al netto delle pertinenze, degli spazi esterni e dei balconi e terrazzi.

### **4. TIPOLOGIE DIMENSIONALI**

Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce d'oscillazione, si prendono a riferimento le abitazioni, suddividendole in quattro tipologie dimensionali come segue:

- a) abitazioni fino a 50 mq;
- b) abitazioni oltre 50 fino a 70 mq;
- c) abitazioni oltre 70 fino a 90 mq;
- d) abitazioni oltre 90.

### **5. PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE**

Per ogni tipologia dimensionale sono state individuate tre sub-fasce d'oscillazione del canone: minima, media e massima.

#### Parametri oggettivi:

- Tipologia A/7 (desunta da certificazione catastale);
- Impianto di riscaldamento, (autonomo o centralizzato)<sup>1</sup>;
- Impianto fisso di condizionamento dell'aria;
- Piano rialzato e 1° piano o superiori con ascensore;
- Cortile con parcheggio esclusivo per autoveicoli pertinenziale allo stabile;
- Autorimesse o box auto, (posto auto per il Centro Storico);
- Cantine o soffitte;
- Doppi servizi;
- Giardino privato e/o condominiale;
- Terrazza o balcone di pertinenza esclusiva (almeno 3 mq con profondità almeno 1 mt.);
- Porta blindata o cancello di sicurezza;
- Edificio con certificazione energetica con consumo non superiore a 90kWh/mq (classe uguale o inferiore a D);
- Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di pavimenti e impianti.

Le abitazioni che hanno fino a quattro (tre per il Centro Storico), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.

Le abitazioni con cinque (quattro per il Centro Storico), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.

Le abitazioni con almeno sei (cinque per il Centro Storico), dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.

La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è la seguente.

Sub-fasce	Param. Ogg. per Centro Storico	Param. Ogg. per le altre zone
Minima	3	4
Media	4	5
Massima	5	6

#### Parametri soggettivi:

- j) Tipologia dell'alloggio,
- k) altezza di piano dell'abitazione,
- l) stato manutentivo dell'alloggio,
- m) stato manutentivo dell'intero stabile,
- n) livello delle finiture dello stabile,
- o) livello delle finiture dell'alloggio,
- p) superficie dell'alloggio, all'interno della relativa fascia d'appartenenza.

## 6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Le parti contrattuali, utilizzando i parametri oggettivi di cui al punto 5 del presente accordo, individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'abitazione da locare.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto il canone effettivo, entro il livello massimo corrispondente, tenendo conto dei parametri soggettivi di cui al punto 5.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque

<sup>1</sup> Il paramentro è necessario per accedere alle sub-fasce media e massima.

non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata, anche a mano.

## 7. FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE MENSILE

<b>TABELLE DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI E FASCE DI CANONE MENSILE (valori in euro)</b>								
<b>Centro Storico</b>								
<b>MAGGIOR PREGIO</b>								
fasce d'oscillazione ↓	fino 50 mq		Da 50 a 70 mq		Da 70 a 90 mq		Oltre 90 mq	
	<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>		<b>4</b>	
subfascia minima	362,66	430,28	491,75	522,49	522,49	553,22	553,22	614,70
subfascia media	430,28	491,75	553,22	583,96	583,96	614,68	614,68	706,89
subfascia massima	491,75	553,22	614,68	645,42	645,42	676,15	706,89	799,09

<b>Centro Storico</b>								
<b>MINOR PREGIO</b>								
fasce d'oscillazione ↓	fino 50 mq		Da 50 a 70 mq		Da 70 a 90 mq		Oltre 90 mq	
	<b>5</b>		<b>6</b>		<b>7</b>		<b>8</b>	
subfascia minima	331,94	399,55	461,02	491,76	491,31	522,49	491,75	583,96
subfascia media	399,55	461,02	522,49	553,22	553,22	583,69	583,96	676,15
subfascia massima	461,02	522,49	583,96	614,70	614,70	645,42	676,15	768,36
<b>Semi Centro</b>								
<b>MAGGIOR PREGIO</b>								
fasce d'oscillazione ↓	fino 50 mq		Da 50 a 70 mq		Da 70 a 90 mq		Oltre 90 mq	
	<b>9</b>		<b>10</b>		<b>11</b>		<b>12</b>	
subfascia minima	350,37	417,99	479,46	510,20	510,20	540,92	540,92	602,39
subfascia media	417,99	479,46	540,92	571,66	571,66	602,39	602,39	694,60

subfascia massi- ma	479,46	540,92	602,39	633,12	633,12	663,86	694,60	786,80
------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Semi Centro								
MINOR PREGIO								
fasce d'oscillazio- ne ↓	fino 50 mq		Da 50 a 70 mq		Da 70 a 90 mq		Oltre 90 mq	
	<b>13</b>		<b>14</b>		<b>15</b>		<b>16</b>	
subfascia minima	319,63	387,25	448,72	479,46	479,46	510,20	510,20	571,66
subfascia media	387,25	448,72	510,20	540,94	540,94	571,66	571,66	676,15
subfascia massi- ma	448,72	510,20	571,66	602,40	602,40	633,13	676,15	756,07

Periferia								
MAGGIOR PREGIO								
fasce d'oscillazio- ne ↓	fino 50 mq		Da 50 a 70 mq		Da 70 a 90 mq		Oltre 90 mq	
	<b>17</b>		<b>18</b>		<b>19</b>		<b>20</b>	
subfascia minima	301,20	368,81	430,28	461,02	461,02	491,75	491,75	553,22
subfascia media	368,81	430,28	491,75	522,49	522,49	553,22	553,22	645,42
subfascia massi- ma	430,28	491,75	553,22	583,96	583,96	614,68	645,42	737,62

Periferia								
MINOR PREGIO								
fasce d'oscillazio- ne ↓	fino 50 mq		Da 50 a 70 mq		Da 70 a 90 mq		Oltre 90 mq	
	<b>21</b>		<b>22</b>		<b>23</b>		<b>24</b>	
subfascia minima	270,47	338,08	399,55	430,29	430,29	461,02	461,02	522,49
subfascia media	338,08	399,55	461,02	491,76	491,76	522,49	522,49	614,68
subfascia massi- ma	399,55	461,02	522,49	553,23	553,23	583,96	614,68	706,89

Frazioni								
fasce d'oscillazione ↓	fino 50 mq		Da 50 a 70 mq		Da 70 a 90 mq		Oltre 90 mq	
	<b>25</b>		<b>26</b>		<b>27</b>		<b>28</b>	
subfascia minima	264,31	331,94	393,40	424,14	424,14	454,87	454,87	516,34
subfascia media	331,94	393,40	454,87	485,61	485,61	516,34	516,34	608,54
subfascia massima	393,40	454,87	516,34	547,08	547,08	577,81	608,54	700,75

Nei casi di particolari condizioni sociali disagiate del Conduttore e/o di particolare condizione o dell'immobile o ambientale, le parti contrattuali hanno la possibilità di ridurre il minimo delle fasce di canone sopra riportate fino al 50%; le condizioni di cui al presente comma dovranno essere convalidate dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte scelte a cura dei contraenti.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo, si riuniscono annualmente per definire eventuali variazioni dei minimi e dei massimi delle fasce di canone sopra riportate, in relazione all'andamento locale del mercato delle locazioni e dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

## 8. FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

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

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

### IMMOBILI ARREDATI

Per gli immobili arredati, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile, subiranno nei valori minimo e massimo un aumento, a valere per l'intera durata contrattuale, calcolato come segue:

- completamente arredato fino a un massimo di aumento del 10%. Si definisce completamente arredato l'immobile i cui locali sono tutti dotati di arredo e/o attrezzature. In ogni caso i locali devono essere dotati, di arredo e/o attrezzature in quantità e qualità, da potere essere utilizzati regolarmente, in particolare la dotazione minima è data dall'arredamento completo per CUCINA (con Frigorifero; Piano di cottura; Tavolo, almeno 4 sedie) e CAMERA DA LETTO (Reti, Materasso, Armadio).
- semiarredato fino a un massimo di aumento del 5%. Si definisce semiarredato l'immobile i cui locali non sono dotati tutti di arredo e/o attrezzature.

## 9. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

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

Per quanto ivi non previsto, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA di Modena, nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.

<p style="text-align: center;"><b>CAPO II</b> <b>NORME SPECIALI</b></p>
---

## **10. EQUITA' FISCALE**

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente i contratti tipo allegati al D.M. 30.12.2002, così come recepiti nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del capo I del presente accordo.

Le parti si sono date atto, in premessa, dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'utilizzo del presente accordo e ritenendo necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi, le parti stipulanti convengono sull'opportunità utilizzando un'apposita modulistica, formalizzare la conclusione del contratto, atta a documentare all'Amministrazione Comunale la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo, rendendosi disponibili ad assistere le parti in tale attività in conformità alle previsioni del protocollo d'intesa allegato.

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

Il contratto tipo utilizzabile è esclusivamente quello recepito al presente accordo come allegato "1".

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

### **Recesso anticipato del Conduttore**

Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore per gravi motivi, si intende comunque valido quando il Conduttore invia al Locatore lettera raccomandata A. R. con preavviso di almeno sei mesi, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.

## **12. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

In conformità con le previsioni del D.M. 30.12.2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Si precisa che, la transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e/o separatamente sia da esigenze del Locatore che del Conduttore. Nel contratto di locazione, si dovrà dichiarare il motivo di transitorietà, del Locatore e/o del Conduttore, individuato all'interno delle seguenti esigenze.

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

Quando il Locatore debba disporre dell'immobile, entro i 60 giorni successivi alla scadenza



pattuita nel contratto, per i seguenti motivi:

A - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta.

B - destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;

C - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per Locatori residenti in comuni diversi da quello di Modena;

D - eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia ovvero DIA, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;

E - ogni altra esigenza specifica del Locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

### ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL CONDUTTORE

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

F - contratto di lavoro a termine o a tempo determinato.

G - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;

H - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

I - necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;

L - acquisto, o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;

M - esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;

N - ogni altra esigenza specifica del Conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

Il Conduttore non deve avere la residenza nel Comune di Modena e comuni contermini per i punti F, G, H, I.

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

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

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

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo, recepito al presente accordo come allegato "2", indicando con precisione i motivi di transitorietà.

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

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 30-12-2002 è possibile stipulare tali contratti di locazione per studenti universitari fuori sede. Tali contratti di locazione hanno durata da sei mesi a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti. Alla prima scadenza i contratti si rinnovano per un uguale periodo salvo recesso del Conduttore e termina automaticamente alla seconda scadenza.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo recepito al presente accordo come allegato "3".

### **14. GRANDI PROPRIETA'**

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

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

Nella stipula dei contratti di locazione, le parti potranno essere assistite dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

<b>CAPO III NORME FINALI</b>
----------------------------------

### **15. DURATA ED EFFICACIA**

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

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

- il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10, legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti, (come previsto all'ultimo comma del punto 7 del presente accordo);
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

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

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune, unitamente ai seguenti allegati:

A. Pianta delle zone omogenee;

Contratto tipo

"1" Uso abitativo

"2" Uso transitorio ordinario

"3" Uso transitorio universitario

Letto, confermato e sottoscritto in Modena, in data 16 Ottobre 2008

Le organizzazioni firmatarie

Organizzazioni della Proprietà

APE \_\_\_\_\_  
ASPPI \_\_\_\_\_  
UPPI \_\_\_\_\_

Organizzazioni degli Inquilini

SICET \_\_\_\_\_  
SUNIA \_\_\_\_\_  
UNIAT \_\_\_\_\_

PROTOCOLLO D'INTESA PARTE INTEGRANTE DELL'ACCORDO DEL 16 OTTOBRE 2008 SOTTOSCRITTO TRA LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' E DEGLI INQUILINI.

L'Amministrazione comunale di Modena, preso atto dell'accordo sottoscritto dalle Associazioni della proprietà immobiliare e dei sindacati degli inquilini, in specie per quanto contemplato all'art. 10 ed in presenza di una documentazione contrattuale verificata e controfirmata da almeno due associazioni stipulanti l'accordo stesso (una dell'inquilinato e una della proprietà), applicherà le agevolazioni previste, fatto salvo il diritto di verifiche a campione. Per le dichiarazioni o richieste di esenzione ovvero di applicazione di aliquote agevolate non validate dalle associazioni, invece, l'Amministrazione comunale procederà ad un'attività adeguata di verifica e controllo. La stessa, s'impegna a garantire per tutta la durata del contratto il mantenimento dei benefici fiscali in essere al momento della stipula e nel caso vi sia l'esigenza di variazione delle aliquote ici, s'impegna di concertarle con i firmatari del presente accordo.

Vi è anche la volontà di implementare i controlli congiunti nelle forme che si riterranno più opportune per eliminare il mercato nero dell'affitto.

Per il Comune di Modena

Le organizzazioni firmatarie

Organizzazioni della Proprietà

APE \_\_\_\_\_  
ASPPI \_\_\_\_\_  
UPPI \_\_\_\_\_

Organizzazioni degli Inquilini

SICET \_\_\_\_\_  
SUNIA \_\_\_\_\_  
UNIAT \_\_\_\_\_