

# ACCORDO APPLICABILE NEL COMUNE DI BOLOGNA

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 Organizzazioni Sindacali provinciali degli inquilini**

SUNIA, in persona del segretario territoriale p.t. Dott. Mauro Colombarini

SICET, in persona del segretario territoriale p.t. Avv. Giovanni Delucca

UNIAT, in persona del segretario territoriale p.t. Sig. Alberto Braghetta

## **Le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari**

APE, in persona del presidente provinciale p.t. Avv. Roberto Scaglioni

ASPPI, in persona del presidente provinciale p.t. Avv. Luigi Tommasi

UPPI, in persona del presidente provinciale p.t. Sig. Alberto Zanni

APPC, in persona del presidente provinciale p.t. Sig. Alberto Pizzirani

UNIONCASA, in persona del presidente provinciale p.t. Dott. Marco Minarelli

## **con la partecipazione**

COOP NUOVO MONDO, in persona del presidente p.t. Avv. Marco Masi

FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA, in persona dell'Amministratore  
Dott. Maurizio Carvelli

e con l'intervento

del Comune di Bologna, in persona del Sindaco p.t. \_\_\_\_\_  
autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera \_\_\_\_\_

premesso

- 1) che in data 29.07.1999 è stato stipulato il primo accordo territoriale relativo al comune di Bologna in attuazione alle previsioni della L.431/1998;
- 2) che in data 7.01.2002 le tabelle dei valori al metro quadrato sono state convertite in Euro;
- 3) che in data 7.10.2003 è stato stipulato il secondo accordo territoriale relativo al Comune di Bologna in attuazione alle previsioni della L. 431/1998;
- 4) che durante il periodo di validità delle predette convenzioni il comune di Bologna ha determinato un'aliquota ICI in misura pari a zero;
- 5) che le parti convenute riconoscono l'importanza delle decisioni dell'Amministrazione Comunale, ed intendono assicurare a loro volta il massimo impegno, per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo;
- 6) che i firmatari del presente accordo convengono
  - a) sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla parallela necessità che vi sia una piena effettività nel riconoscimento dei benefici fiscali ai soli utilizzatori in modo corretto 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 curando la promozione dello strumento contrattuale e la verifica della sua corretta applicazione;
- 7) che tenuto conto dell'esperienza maturata nel corso della vigenza dei precedenti accordi è possibile cercare di fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente chiaro ed efficiente ed il più possibile in linea con le aspettative della legge;

**convengono e stipulano quanto segue**

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

**1. METODO DI CALCOLO**

Il canone viene determinato sulla base della moltiplicazione dei valori espressi in €/mq/anno, ricavati tra fasce di oscillazione predeterminate, per la superficie dell'unità immobiliare stessa.

I valori sono determinati in funzione dell'ubicazione, della composizione in numero di vani dell'appartamento e dei parametri dedotti dalle caratteristiche dell'unità immobiliare.

**2. AREE OMOGENEE**

Il presente accordo ha il valore per tutto il territorio del Comune di Bologna come suddiviso in aree omogenee di cui all'allegato A all'accordo territoriale 7.10.2003 citato in premessa. I confini si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade, salvo diversa indicazione.

Il territorio comunale è suddiviso in tre distinte aree così delimitate:

- prima zona, definita anche **ZONA DI PREGIO**, compresa tra il confine meridionale del territorio comunale e le seguenti vie:  
*Via Don Sturzo, Via Porrettana, Via Saragozza, Via Turati, Via Andrea Costa, Viale Pepoli, Via Saragozza, Via Collegio di Spagna, Via Barberia, Piazza Malpighi, Via Marconi (fino all'incrocio con Via Riva Reno), Via Riva Reno, Via De' Falegnami, Via Righi, Via delle Moline, Via De' Castagnoli, Largo Respighi, Via Petroni, Piazza Aldrovandi, Strada Maggiore, Viale Carducci, Via Murri, Via Wartema, Via Molinelli, Via Siepelunga.*
- seconda zona, definita anche **ZONA A**, compresa tra il confine della zona di pregio, il confine del territorio comunale ed i seguenti riferimenti:  
*Canale Reno, Via Andrea Costa, Via Montefiorino, Via Tolmino, Viale Ghandi, Asse Sud Ovest, Via Emilia Ponente, Via Saffi, Viale Silvani, Via Berti, Via Casarini, Via Parmeggiani, Viale Pietramellara, Viale Masini, Viale Berti Pichat, Via Ranzani, Ferrovia FER (ex Veneta, per Budrio, Massalombarda, etc.), Ferrovia FS (per Firenze, Roma).*
- terza zona, definita anche **ZONA B**, compresa tra la zona A ed il confine del territorio comunale.

All'interno di ogni singola zona sono individuate sottozone di maggiore o minore pregio rispetto a quella all'interno della quale sono ricomprese.

Si precisa che alle sottozone, indicate all'allegato B, allegato all'accordo territoriale 7.10.2003 citato in premessa, quando definite *zone degradate*, si applicano le fasce relative all'area omogenea immediatamente inferiore, quando definite *zone di pregio*, si applicano le fasce relative all'area omogenea immediatamente superiore.

### **3. COMPOSIZIONE DELL'ALLOGGIO**

Una volta individuata l'area omogenea di appartenenza dell'unità immobiliare, occorre valutare la composizione che si esprime in termine di **vani utili**.

La composizione da considerare è data dal numero dei vani abitabili (camere, soggiorno, studi, sala da pranzo, cucina abitabile), con esclusione, quindi, di bagno ed altri accessori.

#### 4. PARAMETRI

La combinazione tra la localizzazione e la composizione in numero di vani dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisandosi che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario):

1. **tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9**  
(desunta dalla certificazione catastale)
2. **autorimessa singola**  
(intendendosi un ricovero per autovetture, accessibile e fruibile, dotato di allacciamento alla rete elettrica e locato unitamente all'abitazione)
3. **posto auto esclusivo**  
(locato unicamente all'abitazione, accessibile e fruibile)
4. **1° e 2° piano o superiori con ascensore**  
(il parametro non viene riconosciuto al piano seminterrato)
5. **riscaldamento autonomo**  
(il parametro può essere riconosciuto soltanto qualora il riscaldamento sia sull'intera porzione abitativa, ed a norma, con indicazione della certificazione in contratto e con consegna del libretto di manutenzione contestuale alla stipula)
6. **porta blindata o cancello di sicurezza o allarme e doppi vetri**  
(per il riconoscimento del parametro devono coesistere sistemi di sicurezza alla porta (blindatura o cancello o allarme) e i doppi vetri su almeno l'80% degli infissi dell'alloggio)
7. **condizionamento**  
(il parametro viene riconosciuto in presenza di un impianto, del quale fruiscono almeno il 50% dei vani utili, e non può essere riconosciuto in presenza unicamente di elettrodomestici portatili)
8. **area verde condominiale o esclusiva**  
(ed accessibile da parte del conduttore)

9. **doppio servizio**  
(con la previsione che il primo bagno deve essere completo ed il secondo bagno deve essere dotato almeno di WC e lavabo)
10. **interventi per il risparmio energetico**  
(interventi volti alla riduzione del fabbisogno energetico ed al miglioramento termico dell'edificio - L. 296/2006 - da documentare all'atto della stipula del contratto consegnando un documento di Qualificazione energetica attesti un consumo specifico non superiore a 90 kWh/mq.)
11. **cantina o soffitta**  
(si intende l'uso della cantina o della soffitta pertinenziale all'unità immobiliare locata)
12. **cortile con possibilità di parcheggio**  
(il cortile deve essere quello pertinenziale allo stabile nel quale v'è l'appartamento locato, deve essere accessibile dalla pubblica via ed il parcheggio cui si fa riferimento si intende per autoveicoli)
13. **balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva**  
(si intendono come superfici utilizzabili)
14. **costruzione post 1985**  
(l'epoca di costruzione è desunta da idonea documentazione).

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

**FASCIA MINIMA:** quando sono presenti fino a tre parametri;

**FASCIA MEDIA:** quando sono presenti da quattro a sei parametri;

**FASCIA MASSIMA:** quando sono presenti oltre sei parametri.

## 5. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale da considerare è esclusivamente quella interna dell'unità immobiliare (con esclusione di balconi, terrazze ed altri accessori), determinata in espresso accordo tra le parti, ovvero, in caso di mancata determinazione congiunta, misurata sulla pianta catastale, o su altra eventualmente prodotta all'autorità amministrativa per pratiche edilizie, in ogni caso da muro a muro esclusi i muri esterni e compresi i tramezzi interni e con esclusione delle porzioni di altezza inferiore a cm. 160.

A tale fine i metri quadrati utili sono calcolati con una tolleranza, in più o in meno, del 5% esclusivamente come segue:

- a) unità uso abitazione (escluso balconi, terrazze ed altri accessori) nella misura del 100%;
- b) autorimessa singola (se non locata con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore) nella misura del 50%;
- c) posto auto esclusivo (se non locato con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore) nella misura del 20%.

## 6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone applicabile in sede di contratto andrà determinato utilizzando i valori della sub-fascia corrispondente alla zona, al numero di vani ed al numero di parametri rilevati nell'unità immobiliare, espressamente indicati nella seguente tabella.

ZONA	n. vani	> 6 elementi		4/ 6 elementi		> 4 elementi	
		max	min	max	min	max	min
		valori al mq/anno		valori al mq/anno		valori al mq/anno	
pregio	mono	171,00	111,00	159,00	103,00	143,00	93,00
pregio	2	149,00	97,00	137,00	90,00	124,00	81,00
pregio	3	130,00	84,00	119,00	78,00	108,00	70,00
pregio	4	118,00	80,00	108,00	73,00	98,00	67,00
pregio	5	106,00	72,00	97,00	67,00	89,00	60,00
pregio	oltre 5	95,00	65,00	87,00	59,00	79,00	54,00
A	mono	143,00	93,00	127,00	83,00	117,00	77,00
A	2	123,00	81,00	110,00	72,00	102,00	66,00
A	3	108,00	70,00	96,00	63,00	89,00	57,00
A	4	98,00	67,00	87,00	59,00	80,00	55,00
A	5	89,00	60,00	79,00	54,00	72,00	50,00
A	oltre 5	79,00	54,00	71,00	49,00	65,00	44,00
B	mono	122,00	80,00	112,00	73,00	102,00	66,00
B	2	106,00	69,00	97,00	64,00	89,00	57,00
B	3	93,00	60,00	84,00	55,00	77,00	50,00
B	4	84,00	57,00	77,00	53,00	70,00	48,00
B	5	76,00	52,00	69,00	48,00	63,00	43,00
B	Oltre 5	68,00	46,00	63,00	42,00	56,00	39,00

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, prendendo in considerazione con equilibrio lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato, il numero dei pa-

rametri presenti, la tipologia dell'alloggio nonché ogni altro elemento di carattere anche più soggettivo (veduta, comodità ai mezzi di trasporto, etc.) che possa incidere sul valore dell'immobile.

Può essere applicato il valore massimo al metro quadrato utile della fascia massima soltanto quando l'appartamento presenta almeno 8 parametri e lo stato di manutenzione è ottimo.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque 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.

## **7. 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 sottoindicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

### **7.a IMMOBILE DI PREGIO**

Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett. A) L. 431/98, nonché per quelli compresi nella cat. A/7, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento dell'otto per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

### **7.b IMMOBILE ARREDATO**

Ove sia locato un appartamento ammobiliato a cura e spese della parte locatrice e contestualmente alla sottoscrizione del contratto le parti individuino anche un elenco degli arredi e di ciò sia fatta menzione in contratto, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento fino al quindici per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Il coefficiente massimo può essere considerato unicamente ove l'immobile sia completamente arredato in ogni stanza e non necessiti per una normale utilizzazione di arredi ulteriori.

Non può essere applicata alcuna maggiorazione qualora non si arreda almeno la cucina.

#### 7.c MAGGIORE DURATA

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento:

del tre per cento se la durata contrattuale sarà di quattro anni;

del sei per cento se la durata contrattuale sarà di cinque anni;

del dieci per cento, se la durata contrattuale sarà di sei anni.

Gli aumenti dovranno essere corrisposti per tutto il periodo contrattuale.

#### 7.d DEPOSITO CAUZIONALE

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente di determinare l'importo del deposito cauzionale in misura pari ad una mensilità, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del cinque per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Il parametro di maggiorazione può essere riconosciuto esclusivamente qualora non vengano richieste ulteriori e diverse forme onerose di garanzia extracontrattuali quali fidejussioni bancarie o assicurative.

#### 7.e PERIODO DI RECESSO

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente di riconoscere al conduttore la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso di non superiore a tre mesi, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del cinque per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

#### 7.f IMMOBILI DI NUOVA REALIZZAZIONE

Qualora l'immobile sia stato realizzato, con criteri costruttivi ed impiantistici tali da garantire un fabbisogno di energia primaria per riscaldamento inferiore a 50kWh/m<sup>2</sup> annui, le fasce d'oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 5 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Il parametro di maggiorazione può essere riconosciuto esclusivamente se attestato con certificato energetico da consegnare all'atto della stipula del contratto di locazione.

In attesa della definizione delle procedure di certificazione energetica, della Regione Emilia-Romagna o Nazionali, tali procedure corrispondo-

no a quelle definite per la "Qualificazione energetica" dal decreto di attuazione della finanziaria 2007 (ministero dell'economia e delle finanze decreto 19 febbraio 2007 - Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296).

#### **8. 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.

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 come non ammesse e non compatibili con il rispetto del presente accordo.

Convengono, infatti, le parti stipulanti quale pattuizione essenziale, nel rispetto del disposto dell'art. 13, L. 431/1998, che vi debba essere sostanziale coincidenza tra l'ammontare degli oneri accessori rimborsati dal conduttore, e l'ammontare delle spese sostenute dal locatore per la fornitura dei servizi al conduttore.

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 Bologna, nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.

<b>CAPO II NORME SPECIALI</b>
-----------------------------------

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

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo ed allegato sub A, 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 2, 3, 4, 5 e 7 del capo I del presente accordo.

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

#### **10. 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.

La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individualmente all'atto della stipula del contratto come segue:

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

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine;
- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- 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;
- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

#### **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:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;

- esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

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.

Nel caso in cui il contratto sia stato stipulato per esigenze di transitorietà del locatore, può essere prevista nel contratto l'introduzione di una clausola penale non superiore al 50% della mensilità del canone, con decorrenza dal trentesimo giorno di scadenza del contratto, in caso di ritardo nel rilascio.

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 allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo ed allegato sub B, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 2, 3, 4, 5, e 7 (con esclusione dei punti 7.c, 7.d e 7.e) del capo I del presente accordo.

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

Tali contratti sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento, ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata da sei a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo ed allegato sub C, 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 2, 3, 4, 5, e 7 (con esclusione del punto 7.c e con la riduzione del preavviso di cui al

punto 7.e in misura non superiore ad un mese in luogo di tre) del capo I del presente accordo.

Le Cooperative di locazione per studenti e gli enti non lucrativi operanti nel settore ovvero società da esse controllate che offrano al locatore adeguate garanzie patrimoniali e svolgano attività complementari alla locazione in linea con il capitolato prestazionale e gli schemi contrattuali di cui all'allegato D, potranno stipulare con i proprietari contratti per sublocare posti letto a studenti universitari applicando un canone incrementato in misura non superiore al 40% del canone di acquisizione, frazionandolo per i singoli posti letto ricavabili.

## **12. 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.

Si conviene che, in caso di sottoscrizione di accordi integrativi, le parti potranno essere assistite dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

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.

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

## **13. EQUITÀ FISCALE**

Le parti si sono date atto, in premessa, dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'utilizzo del presente accordo.

Esse ritengono inoltre doveroso e necessario operare in modo che tutti i rapporti contrattuali, anche in essere, che prevedano pattuizioni conformi ovvero compatibili col presente accordo, possano essere ricondotte all'applicabilità dello stesso, anche anticipatamente alla scadenza del contratto, per consentire

alle parti la possibilità di fruire delle condizioni di miglior favore previste dalla Legge.

Di converso le parti ritengono necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi.

Per questa ragione le parti stipulanti tutte convengono l'opportunità di invitare le parti all'utilizzazione di un'apposita modulistica, al fine di 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 di intesa allegato sub E.

L'Amministrazione Comunale, in presenza di una documentazione contrattuale verificata e controfirmata da almeno due associazioni stipulanti il presente accordo, delle quali una dell'inquilinato, e una della proprietà, considererà automaticamente in senso favorevole la richiesta applicazione delle agevolazioni previste, salva la necessità di verifiche a campione; per le dichiarazioni o richieste di esenzione ovvero di applicazione di aliquote agevolate non corredate dalla dichiarazione o dal contratto, validati dalle associazioni, invece, si procederà ad un'attività adeguata di verifica e controllo .

#### **14. ADESIONI**

Le parti stipulanti auspicano e si impegnano a favorire l'adesione al presente accordo del più ampio possibile novero di altre realtà associative, istituzionali, professionali, imprenditoriali, che, operando nel settore, condividano l'impegno alla diffusione delle tipologie di contratti qui disciplinati.

Si conviene che delle adesioni potrà essere data notizia e che verranno menzionate in calce alle copie del presente accordo.

#### **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;
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

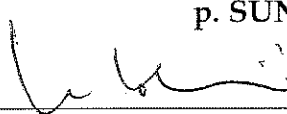

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

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

- A. Tipo contrattuale ordinario
- B. Tipo contrattuale transitorio
- C. Tipo contrattuale per studenti
- D. Capitolato prestazionale e schemi contrattuali;
- E. Protocollo di intesa con allegato modulo di verifica e calcolo.

Letto, confermato e sottoscritto in Bologna, in data 7 febbraio 2008

Le parti stipulanti

p. SUNIA	p. APE
	
p. SICET	p. ASFPI
	
p. UNIAT	p. UPPI
	
p. Nuovo Mondo	p. APFC
	
p. Fondazione P.G. Falciola	p. UNIONCASA
	
p. ASSOCASSE	p. AIFI CONFAPPI
	
p. IL COMUNE DI BOLOGNA	

Aderiscono al presente accordo

ANAPLA CONFESERCENTI  
FIAIP COLLEGIO BOLOGNA  
FIMAB NAZIONALE ITALIA  
CONIA

*[Handwritten signatures]*

