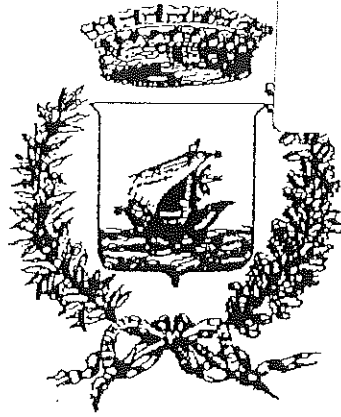


**COMUNE DI LEGNAGO**

Provincia di Verona



Comune di Legnago

ENTRATA - 16/03/2005 15:03 - 0008424



# **Accordo Territoriale**

---

**relativo alle locazioni  
a canone agevolato  
previsti dalla Legge 431/98**

---

# ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI LEGNAGO

ACCORDO VALIDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI LEGNAGO, RELATIVO ALLE LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO, AI SENSI DELL'ART. 2 – III COMMA 3 DELLA LEGGE 4311/98, NOCHE' DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI E DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI AI SENSI DELL'ARTICOLO 5, COMMI 1,2 E 3 DELLA STESSA LEGGE, ED AI SENSI DEL D.M. 30.12.2002 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI, DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

FRA LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI SINDACALI

In rappresentanza della proprietà

- **U.P.P.I.** - UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
- **A.P.E.** - ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

In rappresentanza degli inquilini

- **S.U.N.I.A.** - SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI E ASSEGNATARI
- **S.I.C.E.T.** - SINDACATO INQUILINI CONSULENZA CASA
- **U.N.I.A.T.** - UNIONE NAZIONALE INQUILINI

in persona dei rispettivi rappresentanti provinciali si conviene e stipula quanto segue.

## CRITERI GENERALI

### **1) AREE OMOGENEE:**

Vista la determinazione in zone del territorio del Comune di Legnago, così come approvata dal Consiglio Comunale ai fini della Legge Catastale, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei Conduttori concordano di recepire e far propria detta suddivisione in due aree e omogenee del territorio comunale di Legnago, tenendo conto dei valori di mercato degli immobili siti in ognuna di esse. Si precisa che, qualora un'area omogenea sia delimitata da una via o strada, tutte le unità abitative site su un lato sono inserite nella corrispondente area e così pure, le unità abitative del lato opposto sono ricomprese nella area adiacente.

### **2) FASCE:**

per ognuna delle aree omogenee come sopra suddivise, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini hanno individuato i valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni dei singoli contratti di locazione, così come risultante dall'allegata Tabella A.

### **3) FASCE DI OSCILLAZIONE:**

per la determinazione del canone effettivo da applicarsi ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno inoltre, per ognuna delle due zone come sopra individuate, determinare la fascia di oscillazione di appartenenza del valore minimo e massimo relativo alla stessa, secondo i criteri dettati dall'allegata Tabella B.

### **4) AGGIORNAMENTO AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE:**

I valori minimi e massimi delle aree omogenee e delle fasce di oscillazione dovranno intendersi aggiornati annualmente nella misura della variazione degli indici I.S.T.A.T.

#### **5) SUPERFICIE LOCATIVA:**

Si definisce metro quadro utile, con una tolleranza del 5% in più o in meno:

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali o di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura del:  
50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); oppure autorimesse e box.  
25% qualora non comunicanti; oppure posti auto.
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del :  
30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 15% fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:  
- 10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri;  
- 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra;

#### **6) DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone dei singoli contratti di locazione, sarà quindi determinato moltiplicando i metri quadri di superficie utile per il valore a metro quadro per mese concordato in relazione all'area omogenea ed alla fascia di oscillazione di appartenenza. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque nella misura non superiore al 75% della variazione I.S.T.A.T.

Per i soli immobili di superficie non superiore a 65 mq. Effettivi il canone di locazione come sopra determinato, verrà automaticamente aumentato del 10%.

Il canone di locazione così come determinato in base ai dettami del presente accordo, e a quanto stabilito al punto precedente, da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie non inferiore a 65 mq., potrà essere aumentato di un ulteriore 15%, laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di due nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella B allegata agli accordi locali ( gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione così determinato in base ai dettami del presente accordo e a quanto stabilito ai 2 punti precedenti, da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie non inferiore a 65 mq., potrà essere aumentato di un ulteriore 13% (complessivamente ulteriore 28%), laddove le parti firmatarie del contratto riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di tre nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella B allegata agli accordi locali ( gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie superiore a 65 mq., potrà essere aumentato del 10% laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di due nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella "B" allegata agli accordi locali ( gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie superiore a 65 mq., potrà essere aumentato di un ulteriore 5% (complessivamente ulteriore 15% laddove i

**COMUNE DI LEGNAGO**  
**Provincia di Verona**

**CONTRATTI LOCAZIONE CONCORDATI**

**VALORI MINIMI E MASSIMI**

**ZONA OMOGENEA CENTRO ABITATO (A- B - C)**

<b>TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
valori intermedi	3,10	6,47
subfascia inferiore	3,10	4,72
subfascia media	4,72	5,63
subfascia superiore	5,63	6,47

**ZONA OMOGENEA PERIFERICA (ALTRO TERRITORIO)**

<b>FRAZIONI</b>	<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
valori intermedi	2,81	5,63
subfascia inferiore	2,81	3,87
subfascia media	3,87	4,78
subfascia superiore	4,78	5,63

contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di tre nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella "B" allegata agli accordi locali ( gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Eventuale dotazione di mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà essere aumentato da un minimo del 10% al massimo del 30% e ciò a seconda del tipo e della completezza dell'arredamento.

#### **7) ONERI ACCESSORI:**

Per la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le parti fanno riferimento alla tabella prevista dall' art. 4 del D.M. 30.12.2002.

#### **8) TIPI DI CONTRATTI:**

I contratti di locazione agevolati, transitori e per gli studenti universitari saranno stipulati secondo lo schema e i modelli previsti dal decreto ministeriale del 30.12.2002.

### **CONTRATTI AGEVOLATI**

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 del presente accordo. Per i contratti di durata superiore ai 3 anni, il canone di locazione come sopra determinato, sarà maggiorato della percentuale del 3% per ogni anno successivo al terzo.

Nel caso di applicazione del presente accordo agli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera A, legge 431/98, (immobili storici vincolati) il canone di locazione come sopra determinato potrà essere aumentato del 30%. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al paragrafo precedente, ove ricorrente.

### **CONTRATTI TRANSITORI**

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 del presente accordo, maggiorati fino al 10%.

**Le esigenze particolari del locatore, in presenza delle quali il proprietario può stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:**

**a) Quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:**

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- 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, 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;

**b) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.**

**Le esigenze particolari, del conduttore, in presenza delle quali lo stesso può stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:**

**a) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:**

- 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 cura o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con lo stesso;
- acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- ristrutturazione od esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la casa di abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;

**b) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicato nel contratto.**

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

### CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 del presente accordo, maggiorati del 10%.

### COMMISSIONI DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per quanto riguarda la commissione di conciliazione stragiudiziale si fa espresso riferimento al decreto ministeriale del 30.12.2002.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Legnago.

PRESIDENTE U.P.P.I.      Avv. Alessandro Isalberti      .....

SEGRETARIO U.P.P.I.      Dott. Gianluigi Soardi      *Gianluigi Soardi* .....

PRESIDENTE A.P.E.      Rag. Riccardo Giuseppe Ceni      *Riccardo Ceni* .....

SEGRETARIO A.P.E.      Avv. Piercarlo Pasti      .....

SEG. GEN. S.U.N.I.A.      Ing. Alessandro Antoni      *Alessandro Antoni* .....

SEGRETARIO S.U.N.I.A.      Dr. Adriano Francescon      *Adriano Francescon* .....

SEG. GEN. U.N.I.A.T.      Ing. Fernando Meneghelli      .....

SEG. GEN. S.I.C.E.T.      Geom. Nicola Adami      .....

ASSESSORE POLITICHE SOCIALI  
DR. CLAUDIO MARCONI

*Claudio Marconi*

**CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI (ex art. 1, comma 3, Legge n.431 del 09.12.1998)**  
( per la città di Legnago )

**INDIVIDUAZIONE DELLA SUBFASCIA ( TAB. B )**

1	TIPOLOGIA EDILIZIA	INFER.	MEDIA	SUPER.
	• Casa singola o bifamiliare			X
	• Unità con accesso indipendente o su scale con accesso fino a 9 alloggi		X	
	• Unità su scala superiore a 10 alloggi	X		
	<b>Subfasce</b>			

2	TIPOLOGIA CATASTALE	INFER.	MEDIA	SUPER.
	• A/1 - A/7 - tutte le classi			X
	• A/2 - classe da 8 a 5			X
	• A/2 - classe da 4 a 1		X	
	• A/3 - classe da 6 a 3		X	
	• A/3 - classe da 2 a 1	X		
	• A/4 - A/5 - A/6	X		
	<b>Subfasce</b>			

3	VETUSTA'	INFER.	MEDIA	SUPER.
	• Nuova costruzione o ristrutturazione da 0 a 15 anni			X
	• Oltre 15 e fino a 35 anni		X	
	• Oltre 35 anni	X		
	• Integrale rifacimento documentato dello alloggio		X	
	<b>Subfasce</b>			

4	ACCESSORI IN DOTAZIONE
	• Posto auto interno e/o autorimessa uso esclusivi
	• Posto auto esterno esclusivo*
	• Area ad uso esclusivo*
	• Doppi servizi
	• Terrazzi superiori a 30 mq.
	• Soffitto o cantina*
	• Terrazza sul piano attico
	<b>Subfasce</b>

N.B. Questo elemento appartiene alla classe di livello; **superiore**, quando presenta almeno tre caratteristiche; **medio**, quando presenta due caratteristiche; **inferiore**, quando presenta meno di due caratteristiche.

Caratteristiche da non considerare per le unità di categoria catastale A/7

5	SPAZI COMUNI ATTREZZATI	INFER.	MEDIA	SUPER.
	• Parco giochi			X
	• Attrezzature sportive fisse			X
	• Giardino condominiale piantumato di superficie superiore al 50% dell'area scoperta			X
	• Superficie condominiale piantumato di superficie compresa tra il 50% ed il 20% dell'area scoperta		X	
	• Assenza di spazi attrezzati o giardini di superficie inferiore al 20% dell'area scoperta	X		
	<b>Subfasce</b>			

**CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI (ex art. 1, comma 3, Legge n.431 del 09.12.1998)**  
( per la città di Legnago )

**INDIVIDUAZIONE DELLA SUBFASCIA ( TAB. B )**

<b>6</b>	<b>DOTAZIONE SERVIZI TECNICI</b>
	• Impianto di riscaldamento autonomo
	• Impianto di condizionamento o raffrescamento
	• Ascensore
<b>Subfasce</b>	

N.B. Questo elemento appartiene alla classe di livello:  
**Superiore**, quando presenta almeno due caratteristiche;  
**Medio**, quando presenta una caratteristica;  
**Inferiore**, in assenza di qualsiasi servizio.

<b>7</b>	<b>DOTAZIONE DI AUTORIMESSA</b>	<b>INFER.</b>	<b>MEDIA</b>	<b>SUPER.</b>
	• Con due o più posti auto			X
	• Con un solo posto auto o posto auto esclusivo interno		X	
	• Assenza di autorimessa e/o posto auto esclusivo interno	X		
<b>Subfasce</b>				

<b>SCHEMA RIEPILOGATIVO E CLASSIFICAZIONE GLOBALE</b>		<b>INFER.</b>	<b>MEDIA</b>	<b>SUPER.</b>
1	TIPOLOGIA EDILIZIA			
2	TIPOLOGIA CATASTALE			
3	VETUSTA'			
4	ACCESSORI IN DOTAZIONE			
5	SPAZI COMUNI ATTREZZATI			
6	DOTAZIONE SERVIZI TECNICI			
7	DOTAZIONE AUTORIMESSA			
<b>CLASSIFICAZIONE GLOBALE</b>				

**Classificazione globale** dovrà essere desunta e applicata prendendo quella prevalente oppure in presenza di pari Classi di livello:

- tra superiore e media: **SUPERIORE**
- tra superiore e inferiore: **MEDIO**
- tra media e inferiore: **INFERIORE**

Ogni alloggio avrà quindi una classificazione globale corrispondente ad una delle tre subfasce già individuate, entro i valori minimo e massimo della zona omogenea di appartenenza.

Le parti contrattuali provvederanno alla definizione del **canone effettivo** concordando un valore unitario congruo comunque presente all'interno dei valori minimo e massimo della subfascia corrispondente.

Fermo restando il metodo ed il risultato di valutazione sul valore dell'immobile e quindi dell'alloggio, le parti contraenti potranno individuare all'interno della fascia di appartenenza un ulteriore margine di trattativa in relazione a due elementi:

- a) rinnovo canone ad inquilini attuali;
- b) arterie di collegamento molto trafficate (rumorosità);

Misure e dati forniti dal socio

.....



**CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI (ex art. 1, comma 3, Legge n.431 del 09.12.1998)**  
( per la città di Legnago )

**ELEMENTI ACCESSORI DI VALORIZZAZIONE ( TAB. C )**

I seguenti elementi di valorizzazione dell'unità immobiliare potranno essere presi in considerazione per l'applicazione degli elementi percentuali del canone di locazione determinato dalle parti in ossequio a quanto disposto al punto 6 dell'Accordo Territoriale del Comune di Legnago, relativo alle locazioni a canone agevolato, ai sensi dell'art. 2 - comma 3, della L.431/98 D.M.30.12.02

Pavimenti in parquet  
Pavimenti in marmo pregiato o in cotto  
Doppie finestre  
Serramenti isolanti con vetrocamera  
Serramenti interni di legno pregiato  
Porta o serramenti blindati  
Finiture di pregio  
Soffitti con altezza superiore a tre metri  
Affreschi interni od esterni  
Impianto antifurto  
Impianto di idromassaggio  
Rapporto aero illuminativo superiore a quello fissato dal regolamento edilizio comunale  
Cablatatura dell'edificio  
Parabola satellitare  
Travi a vista  
Rivestimento esterno del fabbricato in marmo o materiale pregiato  
Impianto di condizionamento  
Impianto di video citofono  
Sistemi alternativi di riscaldamento  
Portineria

# COMUNE DI LEGNAGO

## ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO IN MICROZONE CATASTALI

(commi 154 - 155, Art. 3, Legge 23/12/1996 n.662 -  
Art. 2, D.P.R. 23/03/1998 n.138)

Scala: 1:25.000

Data:

Tavola :

Oggetto :

Centri Abitati  
Zone Omogenee



ZONA OMOGENEA CENTRO ABITATO  
( A - B - C )

ZONA OMOGENEA PERIFERICA  
( ALTRE AREE )

