

14.3

San Bonifacio, 27 GIU. 2016

AL SINDACO DEL  
COMUNE DI SAN BONIFACIO (VR)

**OGGETTO: ACCORDO TERRITORIALE PER CANONE CONCORDATO.**

In seguito alla riunione del 03.06.2016, in data odierna le seguenti Associazioni

- U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
- S.U.N.I.A – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Proprietari
- S.I.C.E.T. – Sindacato Inquilini consulenza Casa e Territorio

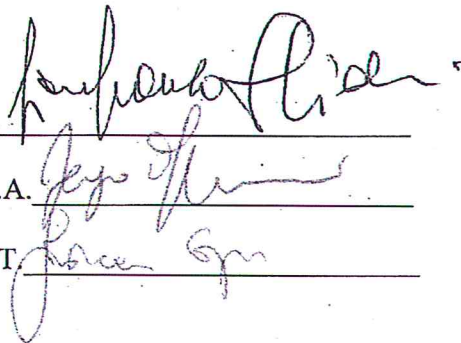
trasmettono l'accordo formalmente sottoscritto, per opportuna presa d'atto e ratifica.

Cordiali saluti.

Presidente U.P.P.I.

Segretario S.U.N.I.A.

Segretario S.I.C.E.T.



# ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE SAN BONIFACIO

ACCORDO VALIDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN BONIFACIO - VR  
RELATIVO ALLE LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO, AI SENSI DELLA LEGGE 431/98 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**

- A.P.E. – ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA DI VERONA  
aderente a CONFEDILIZIA
- U.P.P.I. – UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

**In rappresentanza degli inquilini**

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

In persona dei rispettivi rappresentanti provinciali si conviene e stipula quanto segue

**CRITERI GENERALI**

**1) AREA OMOGENEA:**

Le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei Conduttori concordano di dividere il territorio comunale di SAN BONIFACIO in più aree (tabella D) e di rispettare solo i valori minimi e massimi come da tabella allegata.

**2) FASCE:**

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 applicare ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno inoltre, determinare la fascia di oscillazione di appartenenza con conseguente applicazione del valore minimo e massimo relativo alla stessa, secondo i criteri dettati dall'allegata Tabella B.

**4) AGGIORNAMENTO FASCE DI OSCILLAZIONE:**



I valori minimi e massimi delle fasce 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: 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;

- a) 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.**
- b) 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;
- c) 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 con tratti di locazione sarà quindi determinato moltiplicando i metri quadri di superficie utile per il valore a metro quadro per mese concordato in relazione 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 superiore 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 da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie **non superiore 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 contraenti 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")

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 faranno riferimento alla tabella prevista dall'art. 4 del D.M. 30.12.2002.

Le spese relative all'amministrazione condominiale in presenza di impianto termico centralizzato, ascensore ed altre analoghe caratteristiche sono da porsi a carico del conduttore.

#### 8) TIPI DI CONTRATTO:

I contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari saranno stipulati secondo lo schema e i modelli previsti dal decreto ministeriale 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 anno 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 sugli immobili di cui all'art. 2, 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 del 20%.

*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'abitazione 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:*

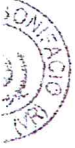
- a) **quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:**
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
  - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
  - trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
  - necessità di cura o assistenza 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 in 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 .

#### **CONTRATTO 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 fino al 30%**.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di San Bonifacio (VR)



PRESIDENTE U.P.P.I. Avv. Gianfranco Spiazzi

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

PRESIDENTE A.P.E.

SEGRETARIO A.P.E.

SEGR.GEN. S.U.N.I.A.

SEGR. GEN. U.N.I.A.T.

SEGR.GEN. S.I.C.E.T.

SINDACO o rappresentante  
Comune di San Bonifacio VR

PER PRESA D'ATTI

SAN BONIFACIO, 27 GIU. 2016

# ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE SAN BONIFACIO



Tabella A

TERRITORIO COMUNALE – ZONA 1	Minimo	Massimo
Valori intermedi	3,10	6,47
Subfascia inferiore	3,10	4,72
Subfascia media	4,72	5,63
Subfascia superiore	5,63	6,47

TERRITORIO COMUNALE – ZONA 2 – 3 – 4 - 5	Minimo	Massimo
Valori intermedi	2,81	5,63
Subfascia inferiore	2,81	3,87
Subfascia media	3,87	4,78
Subfascia superiore	4,78	5,63

TERRITORIO FRAZIONI	Minimo	Massimo
Valori intermedi	2,81	5,63
Subfascia inferiore	2,81	3,87
Subfascia media	3,87	4,78
Subfascia superiore	4,78	5,63

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		
subfasce			

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		
subfasce			

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 dell'alloggio		X	
subfasce			

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 mt quadri  
 Soffitto o cantina \*  
 Terrazza sul piano attico  
 subfasce

NB: 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
Giardino 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		
subfasce			

ENCIO

Handwritten signature

Handwritten signature



**CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI** (ex art. 2, comma 3, Legge n. 431 del 9-12-1998)

**INDIVIDUAZIONE DELLA SUBFASCIA (TAB. B)** (segue dalla pagina precedente)

**6 DOTAZIONE SERVIZI TECNICI**

Impianto di riscaldamento autonomo  
 Impianto di condizionamento  
 raffrescamento

Ascensore  
 subfasce

NB: Questo elemento appartiene alla classe di livello:  
 superiore, quando presenta almeno due caratteristiche;  
 o medio, quando presenta una caratteristica;  
 inferiore, in assenza di qualsiasi servizio.

**7 DOTAZIONE DI AUTORIMESSA**

Con due o più posti auto

Con un solo posto auto o posto auto  
 esclusivo interno

Assenza di autorimessa e/o posto auto  
 esclusivo int.  
 subfasce

INFER.    MEDIA    SUPER.

X

X

X

**SCHEMA RIEPILOGATIVO E CLASSIFICAZIONE GLOBALE**

INFER.    MEDIA    SUPER.

1 TIPOLOGIA EDILIZIA

2 TIPOLOGIA CATASTALE

3 VETUSTA

4 ACCESSORI IN DOTAZIONE

5 SPAZI COMUNI ATTREZZATI

6 DOTAZIONE SERVIZI TECNICI

7 DOTAZIONE AUTORIMESSA

**TOTALE**

Pertanto l'unità immobiliare in questione appartiene alla subfasce:

La classificazione globale dovrà essere desunta e applicata prendendo quella prevalente oppure in presenza di classi di pari livello:

- tra superiore e media:

**SUPERIORE**

- tra superiore e inferiore:

**MEDIA**

- tra media e inferiore:

**MEDIA**, se il 7° elemento è superiore, altrimenti **INFERIORE**

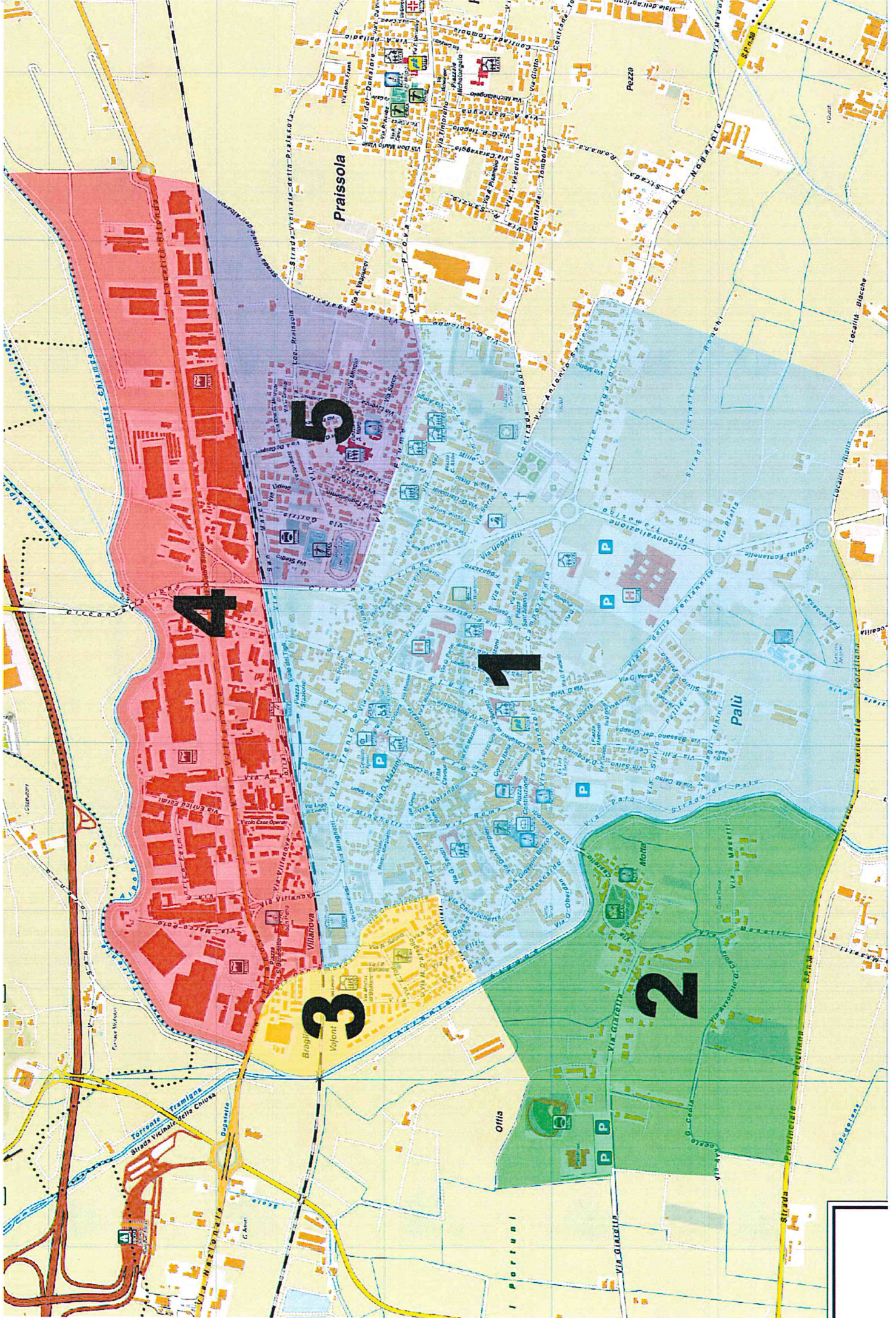
Ogni alloggio avrà quindi una classificazione globale corrispondente ad una delle tre subfasce come sopra individuate, entro i valori minimo e massimo dell'area omogenea di appartenenza.

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



## ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE (tab. C)

- 1) pavimenti in parquet
- 2) pavimenti in marmo pregiato o in cotto
- 1) doppie finestre
- 2) serramenti con vetrocamera isolanti
- 3) serramenti interni di legno pregiato
- 4) finiture di pregio
- 5) rapporto aero illuminativo superiore alla media
- 6) porta o serramenti blindati
- 7) impianto antifurto
- 8) serramenti interni di legno pregiato
- 9) impianto di idromassaggio
- 10) soffitti con altezza superiore a tre metri
- 11) rivestimento esterno del fabbricato in marmo o materiale pregiato
- 12) impianto di condizionamento
- 13) portineria
- 14) sistemi alternativi di riscaldamento
- 15) impianto di video-citofono
- 16) travi a vista
- 17) cablatura dell'edificio
- 18) parabola satellitare
- 19) affreschi interni o esterni
- 20) soffitti con altezza superiore a tre metri
- 21) impianto fotovoltaico
- 22) impianto solare termico
- 23) impianto geotermico



Praissola

5

4

1

3

2

Palù

Brigili  
Volenti

Offila

I Porturi

VIA GIACCIUP

Strada Provinciale Piacentina

Il Paguzzo

Provinciale

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località

Località