

CONVENZIONE NAZIONALE TRA CONFEDILIZIA, UPPI, APPC, ASPPI, UNIONCASA, CONFAPPI, ANPE e SUNIA, SICET, UNIAT, ANIA, UNIONE INQUILINI, CONIA

PREMESSO CHE:

- ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n° 431, il Ministro dei Lavori Pubblici ha convocato le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ritenute maggiormente rappresentative a livello nazionale, al fine di promuovere una convenzione nazionale che individui i criteri generali che costituiscono la base per la realizzazione di appositi accordi da predisporre in sede locale ai fini della definizione dei canoni di locazione;
- che ai sensi del comma 2, articolo 4, della citata legge 431 i criteri generali previsti nella convenzione nazionale sono da formalizzare in apposito decreto del Ministro dei Lavori Pubblici da emanare, di concerto con il Ministro delle Finanze, entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione medesima;

L'anno 1999, il giorno 8 febbraio, in Roma, nella sede del Ministero dei Lavori Pubblici

TRA

le associazioni degli inquilini: Sunia, Sicet, Uniat, Ania, Unione Inquilini, Conia

E

le associazioni della proprietà edilizia: Confedilizia, Uppi, Appc, Asppi, UnionCasa, Confappi, Anpe;

ALLA PRESENZA

del Sottosegretario Gianni Mattioli delegato dal Ministro dei Lavori Pubblici Enrico Micheli

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Criteri per la determinazione dei canoni di locazione nella contrattazione territoriale:

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 431, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è da concordare tra le parti il canone per i singoli contratti.

A tale scopo, seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, individuano, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insieme di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
- tipi edilizi, tenendo conto delle categorie, e classi catastali.

All'interno delle aree omogenee così individuate, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

Per ogni area ed eventuale zona, gli accordi territoriali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore minimo ed un valore massimo del canone.

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc., i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicate delle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Per gli enti previdenziali pubblici, si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo n°104/96; i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge.

In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.

Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile, o eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzione ordinaria e straordinaria, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello é allegato alla presente convenzione nazionale (Modello "A"), sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

- 1) rinnovo tacito in mancanza di comunicazione;
- 2) previsione, nel caso che il locatore abbia riacquisito l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone;
- 3) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
- 4) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;
- 5) possibilità, in sede di accordi locali, di prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat;
- 6) modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile.
- 7) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore alle tre mensilità;
- 8) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 392/78;
- 9) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

Inoltre, il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla privacy (legge 675/96).

2. Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti tipo per gli usi transitori:

Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che i contratti medesimi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Tali contratti saranno stipulati per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

Il contratto tipo definito a livello locale deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto. Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 431.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

I canoni di locazione dei contratti transitori nelle undici aree metropolitane (Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania), nei comuni con esse confinanti e nei comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati al punto 1.

In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni di cui all'articolo 4, comma 3, legge 431.

Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

I contratti di locazione realizzati in base ai criteri sopra definiti, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali.

La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello é allegato alla presente convenzione nazionale (Modello "B"), sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

- 1) durata minima di un mese e massima di diciotto mesi;
- 2) dichiarazioni del locatore e del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà;
- 3) onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso;
- 4) riconduzione del contratto all'articolo 2, comma 1, della legge 431/98 in caso di mancata conferma dei motivi, ovvero risarcimento pari a trentasei mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato.
- 5) previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore che lo stesso deve documentare allegandole al contratto;
- 6) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
- 7) esclusione della sublocazione;
- 8) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;

9) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

10) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;

11) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 392/78;

12) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

Inoltre, il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla privacy (legge 675/96).

I contratti di locazione realizzati in base ai criteri sopra definiti, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune, unitamente agli accordi territoriali.

3. Criteri generali per la determinazione dei canoni e per i contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede:

Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede.

Questa tipologia contrattuale potrà essere utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

I contratti ricadenti in questa fattispecie hanno durata da sei mesi a tre anni e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio.

I canoni di locazione, di questa tipologia contrattuale, sono definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali di cui al punto 1.

Negli stessi accordi locali si individuano le relative misure di aumento o di diminuzione degli intervalli di oscillazione in relazione alla durata contrattuale. Per ogni singolo contratto si può inoltre, tenere conto:

- della presenza del mobilio;

- di particolari clausole;

- delle eventuali modalità di rilascio.

Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

I contratti di locazione realizzati in base ai criteri sopra definiti, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali.

La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello é allegato alla presente convenzione nazionale (Modello "C"), sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

1) durata minima di sei mesi e massima di trentasei mesi;

2) rinnovo automatico salvo disdetta del conduttore;

3) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;

4) facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori;

5) esclusione della sublocazione;

6) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

7) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;

8) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 392/78;

9) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

Inoltre, il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla privacy (legge 675/96).

La convenzione nazionale é sottoscritta:

per le associazioni degli inquilini per le associazioni della proprietà edilizia

Ania Anpe

Conia Appc

Sicet Asppi

Sunia Confappi

Uniat Union Casa

Unione Inquilini Uppi

Il sottosegretario Gianni Mattioli, ai sensi del disposto di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431, prende atto di quanto convenuto e stipulato e si impegna a predisporre l'apposito decreto ministeriale, di concerto con il Ministro delle Finanze, in relazione ai contenuti della convenzione nazionale sottoscritta dalle organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori.

On. Prof. Gianni Mattioli

Roma, 8 febbraio 1999