

## ACCORDO TERRITORIALE PER LA LOCAZIONE NEL COMUNE DI PADOVA

In attuazione della Convenzione nazionale disposta ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 431 del 09 dicembre 1998, sottoscritta in data 25/10/2016 dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dalle Organizzazioni Sindacali dei locatori e dei conduttori, i cui criteri generali sono stati recepiti con Decreto Ministeriale del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze 16 gennaio 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 15/03/2017, n. 62; il Comune di Padova, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98 ha convocato le Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative presenti sul territorio di Padova e Provincia, dei locatori: CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI.

Con successiva convocazione, hanno partecipato i rappresentanti di ESU-Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario e degli studenti universitari della lista OBIETTIVO STUDENTI, UDU PADOVA, STUDENTI PER SINDACATO STUDENTESCO, CONSIGLIO DEGLI STUDENTI.

### PREMESSO

- che il Decreto Ministeriale definisce i criteri per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione concordati, di quelli di natura transitoria, degli studenti universitari, i tipi di contratti di locazione, il riparto degli oneri accessori e la commissione paritetica di conciliazione;
- che a seguito del Decreto Ministeriale, la stipula del presente Accordo territoriale per la locazione nella città di Padova, sostituisce integralmente quello depositato presso il Comune di Padova il 17/10/2019 con protocollo nr. 2019-0414529/E, scaduto il 16/10/2022;
- che le Organizzazioni sindacali dei locatori, CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, concordano la definizione di un nuovo Accordo territoriale per la locazione nel Comune di Padova;
- che il suddetto Accordo avrà validità dalla data di deposito presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Padova.

### TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

#### 1) AREE OMOGENEE.

Nel territorio del Comune di Padova si individuano e definiscono cinque aree omogenee, di seguito denominate "ZONE", come riportate nella planimetria allegata al presente Accordo e pubblicata nei siti delle Organizzazioni firmatarie e in quello del Comune di Padova, **Allegato A**.

#### 2) VALORE DELLA LOCAZIONE.

Ad ognuna delle zone evidenziate nell'Allegato A viene attribuito un valore minimo mq./mese e un valore massimo mq./mese, il cui campo di oscillazione viene suddiviso in tre livelli di qualità: "Normale", "Buono" ed "Ottimo", in base alla selezione degli elementi caratterizzanti l'alloggio. Per determinare il canone le parti avranno facoltà di scegliere il valore compreso tra il minimo ed il massimo del livello di qualità dell'alloggio.

#### Valori delle sub-fasce al mq./mese:

Zone	Minimo di zona	Massimo in condizione "Normale"	Massimo in condizione "Buono"	Massimo in condizione "Ottimo"
Zona A	4,50	6,28	7,81	9,25
Zona B	4,00	5,67	7,00	8,03
Zona C	3,50	4,98	6,12	7,10
Zona D	3,15	4,50	5,57	6,44
Zona E	2,86	4,26	5,25	5,98

#### 3) CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Per la determinazione del canone di locazione, le parti dovranno utilizzare la scheda per il calcolo del

canone di locazione, allegata al presente Accordo, **Allegato B**. La scheda di calcolo del canone, si compone di una tabella per il "Calcolo della superficie locativa dell'alloggio", e di sette tabelle per rilevare la "**Tipologia edilizia**", la "**Vetustà**", la "**Posizione e il contesto urbano**", gli "**Accessori in dotazione**", la "**Dotazione tecnologica**", la "**Prestazione energetica**" e il "**Valore catastale**". In questi prospetti dove sono indicati gli elementi caratterizzanti dell'alloggio, la valutazione qualitativa potrà essere: "Normale", "Buono" o "Ottimo". Le sette valutazioni risultanti concorrono a determinare la valutazione qualitativa complessiva dell'immobile oggetto della locazione che sarà quella che risulterà prevalente o, in caso di parità, quella superiore.

Le sette valutazioni qualitative che si otterranno dovranno essere riportate nella tabella di "Riepilogo degli elementi caratterizzanti l'alloggio" e l'elemento prevalente o, in caso di parità, quello superiore, considerando la zona dove è ubicato l'alloggio, determinerà il valore in €/mq./mese indicato al punto **2)** del presente Accordo. Quest'ultimo valore dovrà essere moltiplicato per la superficie locativa risultante nella tabella di "Calcolo della superficie locativa dell'alloggio" che si ottiene utilizzando

- per la parte abitativa la superficie utile riscaldata indicata in APE ovvero in apposito documento redatto e sottoscritto da professionista di area tecnica abilitato;
- per l'autorimessa la superficie catastale;
- per le restanti superfici quanto dichiarato dalla parte locatrice;

ottenendo in questo modo un canone di locazione mensile minimo e uno massimo. Il canone di locazione ottenuto può essere aumentato per le percentuali dell'arredo presente nell'alloggio.

Annualmente, qualora il locatore non abbia esercitato o abbia revocato l'opzione per la cedolare secca, il canone può essere aumentato con esplicita richiesta al conduttore da parte del locatore, sino ad un massimo del 75% dell'incremento ISTAT del costo della vita per le famiglie degli operai e degli impiegati

#### **4) ARREDO.**

Il canone di locazione ottenuto con le modalità indicate ai punti 2 e 3, può essere aumentato in base all'arredo come indicato nella scheda di cui all'allegato B, fino ad un massimo del 30%.

#### **5) TIPI DI CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Per la stipula del contratto di locazione, le parti utilizzeranno esclusivamente i tipi di contratto allegati al presente accordo e conformi al D.M. 16/01/2017 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 15/03/2017 n. 62 che sono:

- Tipo di contratto di locazione abitativa, art. 2 comma 3 legge 431/98. Allegato C.
- Tipo di contratto di locazione di natura transitoria, art. 5 comma 1 legge 431/98. Allegato D.
- Tipo di contratto di locazione per studenti universitari, art. 5 comma 3 legge 431/98. Allegato E.

Nei predetti contratti si dovranno indicare

- i dati catastali identificativi dell'immobile locato,
- la superficie locativa totale e, in caso di locazione parziale, la superficie della porzione di immobile oggetto di locazione con i riferimenti per la sua individuazione;
- gli elementi caratterizzanti l'alloggio e quelli dell'arredo, come riportati nella scheda di calcolo Allegato B del presente Accordo;

Il locatore dovrà consegnare alla sottoscrizione del contratto di locazione, copia dell'Attestato di Prestazione Energetica al conduttore.

#### **6) DURATA CONTRATTUALE.**

a) contratto di locazione ad uso abitativo: avrà una durata di tre anni e si rinnoverà di due anni come previsto dall'art. 2 commi 3 della legge 431/98. Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata superiore ai tre anni, la fascia di oscillazione dei canoni, compreso l'aumento per arredo, relativa alla zona ove è ubicato l'alloggio, subirà un aumento nei valori minimi e massimi pari al: 3% in caso di durata del contratto pari a quattro anni; 6% in caso di durata del contratto pari a cinque anni; 10% in caso di durata del contratto pari a sei anni.

b) contratto di locazione di natura transitoria: avrà una durata fino a 18 mesi. I motivi per i quali è possibile stipulare questo tipo di contratto di locazione sono indicati all'articolo 7) del presente Accordo. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

c) contratto di locazione per studenti universitari: avrà una durata compresa tra i 6 mesi e i 36 mesi, rinnovabili alla prima scadenza. Sono studenti universitari coloro che risultano regolarmente iscritti ai corsi universitari, di specializzazione e di perfezionamento post-laurea, ivi compresi i master e i dottorati.

## **7) CONDIZIONI DELLE PARTI AI FINI DELLA LOCAZIONE TRANSITORIA.**

I contratti ad uso transitorio possono essere stipulati qualora in capo anche ad una sola delle parti contraenti sussista una delle seguenti fattispecie:

### **A - Per il locatore:**

- Ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori.
- Temporaneamente ha la necessità di trasferire la propria dimora in altro comune per motivi di lavoro, studio o salute, per esigenze proprie, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
- Matrimonio o per le fattispecie di cui alla legge 20/05/2016 n. 76.
- Rientro dall'estero.
- Destinazione dell'immobile ad abitazione propria o 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; separazione coniugale o cessazione della convivenza more uxorio in corso.
- Locazione di immobile il cui proprietario sia ospite in una Residenza Sanitaria Assistenziale o ricoverato presso una struttura di lungodegenza.

### **B - Per il conduttore:**

- Quando si deve trasferire temporaneamente dalla sede di lavoro.
- Con un contratto di lavoro a tempo determinato, apprendistato o tirocinio, in comune diverso da quello di residenza.
- Per motivi di studio non rientranti nell'ipotesi di cui all'art. 5, comma 2 e 3 della L. 431/98.
- Che ha ricevuto un'assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o un acquisto in cooperativa o da privati, disponibile entro 18 mesi, tale condizione deve essere comprovata da dichiarazione dell'ente proprietario o da preliminare registrato.
- Quando ha la necessità di avvicinarsi ad un familiare o parente che ha bisogno di cure e assistenza.
- Che deve ristrutturare o eseguire lavori straordinari che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che non sia motivato dalle fattispecie sopra indicate, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione dei locatori e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

## **8) VALORE DELLA LOCAZIONE PARZIALE DELL'ALLOGGIO.**

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. La porzione in uso esclusivo concessa in locazione non può essere inferiore ad una stanza autonomamente utilizzabile dal/dai conduttore/i contraente/i, secondo i criteri ed i parametri previsti dal Comune di Padova per la concessione dell'Idoneità Alloggiativa.

## **9) RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI.**

Per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella allegata al presente Accordo, allegato F. Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

## **10) GRANDE PROPRIETA'.**

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari principali ad uso abitativo ubicati nell'ambito territoriale nazionale, di cui non meno di venti nell'ambito territoriale di Padova e comuni della provincia. I valori minimi e massimi di cui all'art. 2 e allegato A del presente Accordo, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, nella

misura massima del 40%.

### **11) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO.**

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo del 40%, come individuato nelle fasce di oscillazione e le modalità di stabilite dal presente Accordo. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto all'allegato F del presente Accordo.

### **12) ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DEL CANONE E DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Per i contratti redatti senza l'assistenza delle associazioni firmatarie del presente Accordo, prevista dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8 e art. 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una Organizzazione Sindacale dei locatori o dei conduttori firmataria del presente Accordo, o da entrambe, un'Attestazione di rispondenza alle norme e ai parametri contenuti nell'Accordo, anche ai fini delle agevolazioni fiscali sia erariali che comunali. Qualora l'Attestazione sia rilasciata da entrambe, ovvero da una Organizzazione dei locatori e da una Organizzazione dei conduttori, il Comune di Padova avrà facoltà di concedere automaticamente le aliquote fiscali agevolate. Le Organizzazioni Sindacali non firmatarie del presente accordo, possono rilasciare l'Attestazione di rispondenza di cui all'art. 1 comma 8 del D.M. 16 gennaio 2017, dopo aver richiesto l'adesione al presente Accordo Territoriale fatto salvo l'assenso e l'opportuna condivisione da parte di tutte le Organizzazioni firmatarie, nessuna esclusa.

### **13) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.**

Per le eventuali controversie relative all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente Accordo, possono essere adottate le Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della commissione, di cui all'allegato G, dall'art. 6 D.M. 16/01/2017. Sono salve le disposizioni di legge in materia di locazione e mediazione.

Le parti contrattuali possono adire la presente Commissione anche per controversie relative al regolare pagamento di canoni e oneri condominiali su sollecitazione sia di una delle parti sia del Comune di Padova in qualità di soggetto promotore del "Protocollo d'intesa recante misure di intervento per la riduzione del disagio abitativo".

### **14) DURATA DELL'ACCORDO.**

Le Parti firmatarie stabiliscono sin d'ora che per il presente Accordo territoriale è prevista una durata di anni tre e resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo. Il presente Accordo potrà essere oggetto di riesame, modifica, integrazione dalla scadenza del primo anno dal deposito presso l'Ufficio protocollo del Comune e, comunque, dalla pubblicazione di provvedimenti normativi che prevedessero variazioni fiscali per i locatori o conduttori. Il riesame, la modifica o l'integrazione potranno essere avviati su iniziativa di almeno due parti firmatarie, una in rappresentanza dei conduttori e una dei locatori, in ogni caso sarà sottoposto a riesame entro 12 mesi dal protocollo al fine di verificare la necessità o meno di modificarlo o confermarlo.

### **15) IL PRESENTE ACCORDO TERRITORIALE COMPRENDE I SEGUENTI ALLEGATI:**

- **Allegato A: Planimetria della città**, che definisce la perimetrazione prevista all'art. 2 del presente Accordo, determinata dalle parti firmatarie.
- **Allegato B: Scheda di calcolo del canone di locazione e arredo**, determinata dalle parti firmatarie completa di note esplicative ai fini del calcolo del canone e scheda arredo.
- **Allegato C: Tipo di contratto di locazione ad uso abitativo** ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, D. M. 16/01/2017.
- **Allegato D: Tipo di contratto di locazione di natura transitoria** ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, D. M. 16/01/2017.
- **Allegato E: Tipo di contratto di locazione per studenti universitari** ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, D. M. 16/01/2017.
- **Allegato F: Ripartizione delle spese condominiali**, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato G: Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.**

Padova, 14 febbraio 2023

**CONFEDILIZIA**  
**Moreno Mantovani**

**SUNIA**  
**Michele Brombin**

**UPPI**  
**Silvio Barbiero**

**SICET**  
**Giulia Zago**

**ASPPI**  
**Annibale Mantovani**

**UNIAT**  
**Claudio Stocco**

**FEDERPROPRIETA'**  
**Stefano Neroni**

**Unione inquilini**  
**Cesare Ottolini**

**ESU PADOVA**  
**Gabriele Verza**

**Studenti per Sindacato studentesco**  
**Domenico Ciro Amico**

**OBIETTIVO STUDENTI**  
**Anna Toigo**

**ASU PADOVA**  
**Fabiana Iannone**

**Consiglio degli studenti**  
**Emma Ruzzon**

Dichiarazioni a verbale.

Padova, 14.02.2023

Con riferimento al su esteso Accordo territoriale, il SICET di Padova e Rovigo esprime riserva rispetto all'ultimo capoverso art. 7 del presente Accordo che prevede la possibilità di stipulare contratti transitori in deroga ai casi previsti mediante attestazione bilaterale rilasciata da una organizzazione della proprietà e da una organizzazione dei conduttori e, pertanto, non ritiene accettabile e non si rende disponibile a rilasciare attestazioni che certifichino deroghe senza la presenza di documentazione.

SICET di Padova e Rovigo