

ACCORDO COMUNALE

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni

Le Organizzazioni Sindacali della proprietà e degli inquilini

in sostituzione di quello depositato presso il Comune di Ferrara in data 16/04/2004, convengono e stipulano il presente accordo.

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Per ogni alloggio adibito ad abitazione principale può essere stipulato un solo contratto di locazione.

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Ferrara come suddiviso in aree omogenee.

I valori di oscillazione dei canoni di locazione ad uso abitativo per ogni area omogenea determinati come da tabella all. 1).

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare sita nel Comune di Ferrara è determinato sul canone medio all'interno della fascia d'oscillazione di cui al punto precedente, applicando i correttivi, come da modello di calcolo affitto all. 2).

Si stabilisce inoltre che, se il canone risultante dall'applicazione dei coefficienti è inferiore a quello della fascia precedente, si applica quello precedente e l'eventuale differenza verrà recuperata con gli ISTAT successivi.

I contratti avranno durata di 3 anni e si prorogheranno per altri 2 anni automaticamente in assenza di disdetta ed il contratto di locazione dopo i primi 5 anni si proroga per altri 3 anni con il canone del contratto ultimo corrisposto.

Al contratto tipo si determina l'inserimento dei seguenti articoli:

- Qualora risultasse che i parametri adottati per la determinazione del canone di cui sopra non corrispondano al reale stato dell'immobile locato, le parti si impegnano ad accettare il canone che sarà determinato dalla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica di cui al punto 19 del Contratto di Locazione a cui le parti potranno adire. Il canone indicato nel verbale conciliazione sostituirà quello indicato nel contratto, salvo accordo preventivo delle parti su di un canone di locazione inferiore rispetto a quello derivante dalle Tabelle, con conseguente dare e avere tra le parti rispetto alle somme di differenza tra il nuovo e il vecchio canone.
- In materia di suddivisione degli oneri le parti faranno riferimento all'allegato "G" sulle competenze di manutenzione con le integrazioni specificate nel 2° comma dell'art. 21 del contratto tipo.
- In presenza di abitazioni che per vetustà od altro hanno evidente necessità di interventi manutentivi, le parti possono concordare l'accettazione dello stato di fatto per quanto riguarda l'immobile, dietro un canone adeguato, mediante la sottoscrizione del verbale di consegna dello stato dell'alloggio, salvo naturalmente che gli impianti, se esistenti, devono essere a norma di Legge.
- In caso di alloggio completamente arredato, il canone risultante dall'applicazione dei parametri di cui alle tabelle può essere aumentato di una percentuale massima del 25%, con valutazioni sul tipo di mobilio presente nell'immobile.
- E' istituita una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica il cui regolamento e funzionamento è parte integrante del presente accordo. Detta Commissione è istituita presso la sede del sindacato di categoria territoriale competente a cui il ricorrente si rivolgerà.
- Per l'interpretazione dei contratti e per l'esecuzione delle sue clausole, se l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse redimere le controversie, le parti devono rivolgersi all'Istituto della "mediazione".
- Se durante la locazione il Comune di Ferrara dovesse deliberare l'azzeramento o riduzione dell'I.M.U. per i contratti concertati la metà della somma risparmiata dal proprietario sarà riconosciuta all'inquilino come acconto sul canone del mese successivo a quello della dichiarazione dei redditi.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo che non può essere modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per il conduttore.

CONTRATTI TRANSITORI

Il presente accordo prevede che la durata delle locazioni non possano essere inferiori ad un mese e non superiori a 18 mesi.

Il contratto non è rinnovabile.

La transitorietà del contratto deve essere dettagliatamente motivata, pena la nullità del contratto stesso, o per esigenze del locatore o del conduttore ed individuate all'atto della stipula del contratto come di seguito specificate:

1) **ESIGENZE DEL LOCATORE:**

- A) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggior età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
- B) Destinarlo ad abitazione propria, dei figlio o dei parenti entro il secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;

- C) Destinarlo ad esercizio della attività propria, del coniuge o del/i figlio/i a seguito del conseguimento di titolo abilitativi al lavoro e/o professionale;
- D) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado per rientro dall'estero o da località in altri Comuni in cui risiedevano o trasferimento temporaneo, per comprovati motivi di lavoro o di studio o di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;
- E) 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 località diversa da quella del locatore;
- F) Eseguire lavori di ristrutturazione sull'unità immobiliare per la quale ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A.;
- G) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente dichiarata nel contratto e documentata.

2) ESIGENZE DEL CONDUTTORE:

- A) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o di studio se diverso dello studio universitario (vedasi specifica) in un Comune diverso da quello di residenza;
- B) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- C) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- D) Necessità di cure o di assistenza a familiari in località diversa dal Comune di residenza;
- E) Acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- F) Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione di residenza;
- G) Seconda casa, situata nello stesso Comune di residenza e con residenza effettiva nella prima casa, insieme al proprio nucleo familiare, esclusivamente per ragioni di svago, hobby, tempo libero;
- H) Campagna elettorale;
- I) Contratti a sfrattati con assistenza del Comune o per imminenti assegnazioni di alloggi E.R.P.

Per l'interpretazione dei contratti e l'applicazione dei parametri e suddivisione degli oneri e qualora l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse redimere le controversie, le parti possono rivolgersi all'Istituto della "mediazione".

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo che non può essere modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per il conduttore.

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Tali contratti sono utilizzabili per studenti universitari regolarmente iscritti presso una facoltà o un istituto universitario o per corsi di specializzazione conseguenti alla laurea ed hanno durata da un minimo di 6 mesi al un massimo di 3 anni.

Qualora lo studente universitario frequenti corsi di studio per periodi inferiori al minimo previsto nel punto di cui sopra la durata del contratto può avere durata inferiore.

Possono essere sottoscritti da singoli studenti o da gruppi di studenti o da Aziende per il Diritto allo Studio.

Per l'interpretazione dei contratti e per l'applicazione dei parametri e suddivisione degli oneri se l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse redimere le controversie, le parti possono rivolgersi all'Istituto della "mediazione" come pure per l'esecuzione delle clausole contrattuali.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo che non può essere modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per il conduttore.

Ferrara li

Timbro dell'Associazione ASPPI
(firma del rappresentante)

Timbro dell'Associazione SUNIA
(firma del rappresentante)

Timbro dell'Associazione UNIAT
(firma del rappresentante)

Timbro dell'Associazione SICET
(firma del rappresentante)

Timbro dell'Associazione UNIONCASA
(firma del rappresentante)