

Proposte di errata corrige e di modifica dei seguenti allegati all'ACCORDO COMUNALE sui contratti locativi concordati, depositato in Comune di Ferrara in data 26/03/2018 e pubblicato il 27/03/2018.

ASPPI, SICET, SUNIA, UNIAT, UPPI, UNIONCASA, CONFABITARE, ASSOCASA

Richiamato l' ACCORDO COMUNALE sui contratti locativi concordati, predisposto ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 16.01.2017;

Atteso che tale Accordo è stato depositato dalle sopra richiamate Organizzazioni sindacali dei Proprietari e degli Inquilini in Comune di Ferrara in data 26/03/2018 e pubblicato in data 27/ 03/2018;

Considerato:

- che in fase di prima applicazione le predette OO.SS hanno riscontrato alcuni errori materiali, dubbi interpretativi e imperfezioni del testo dell'Accordo e dei relativi allegati, cui intendono dare risposta immediata al fine di una sua corretta applicazione;
- che le modifiche e integrazioni da apportare al testo dell'Accordo sono le seguenti:

Modifiche all'Accordo sui contratti locativi concordati del 26/03/2018 e ai relativi allegati:

- a pagina 4 dell'Accordo i tre capoversi, compresi sotto il titolo: Contratti transitori per studenti universitari, vengono sostituiti con i seguenti:



CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Tali contratti sono utilizzabili per gli studenti universitari regolarmente iscritti ad una facoltà o un istituto universitario o per i laureati, che frequentano corsi di specializzazione post laurea (master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti), in un comune diverso da quello di residenza.

Essi hanno una **durata da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni**.

Qualora lo studente universitario o l'iscritto ad un corso di specializzazione frequenti un corso di studio per un periodo inferiore al minimo previsto al punto precedente, la durata del contratto può essere **inferiore ai sei mesi**.

Alla prima scadenza i contratti si rinnovano per uguale periodo salvo recesso del conduttore, con preavviso da comunicarsi **almeno 1 mese e non oltre tre mesi prima**, fermo restando che la data contrattuale non può eccedere i **36 mesi** totali.

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

Gli allegati A,B,C vengono così modificati:

Allegato A contratto concordato (3+2 anni)

UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Oroboni, 42 - 44122 FERRARA



ASSOCASA
[Handwritten signature]

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Via Bologna, 172 - 44122 FERRARA
Tel. 0532 1716224

SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini ed Assegnatari
Federazione Provinciale FERRARA
C.so Ionzo, 18 - Tel. 0532 287637



CONFEDILIZIA - APE
FERRARA
[Handwritten signature]

Il secondo comma dell'art. 2 - (Canone) viene sostituito con il seguente:

1) Il locatore **opta** per il regime fiscale della c.d cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore, con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore **non opta** per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

(cancellare la parte che non interessa)

Il secondo comma dell'art. 10 -(Modifiche e danni) viene sostituito con il seguente:

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di servizi.

Art 15- (Varie) aggiungere al secondo comma i seguenti commi:

Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 14.

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 14) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

Allegato B contratto transitorio (sino a 18 mesi)

Art 4 - (Canone) sostituire il secondo comma con il seguente:

[Area containing multiple handwritten signatures and stamps, including a large blue stamp that reads "Contabile" and "FERRARA".]

1) Il locatore **opta** per il regime fiscale della c.d cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore **non opta** per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

(cancellare la parte che non interessa)

All'art. 12- (Modifiche e danni) il secondo comma viene sostituito con il seguente:

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di servizi.

All' art 17- (Varie) aggiungere dopo il primo comma il seguente comma:


Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 16.

Qualora l'esito della Commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 16) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

Allegato C contratto concordato per studenti universitari (6-36 mesi)

Il secondo comma dell'art. 3-(Canone) è sostituito con il seguente:

1) Il locatore **opta** per il regime fiscale della c.d cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di



registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro e (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore **non opta** per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

(cancellare la parte che non interessa)

Il secondo comma dell'art 11 -(Modifiche e danni) viene sostituito dal testo sotto riportato:

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di servizi.

All' art. 16-(Varie) dopo il primo comma aggiungere il seguente comma:

Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 15.

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 15) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

Art 16-(Varie) aggiungere al terzo comma la seguente frase:

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D. Lgs. 196/03)

L'Allegato 1 viene sostituito dall'Allegato 1 -Tabella delle tariffe delle zone omogenee (REV_01), che si riporta in appendice alla presente modifica

Allegato 2 Dichiarazione di proprietario/i e conduttori/i al fine della determinazione del canone locativo concordato parametri per la determinazione del canone di locazione concordato

La Tabella B è sostituita dalla seguente:

TABELLA B -PARAMETRI CORRETTIVI IN AUMENTO

1	Tipologia A/7 e A/2	
2	Livello di piano (piano terra, rialzato e 1° piano) ovvero presenza di ascensore oltre il 1° piano	
3	Presenza di posto auto in uso esclusivo dell'inquilino	
4	Impianto fisso di condizionamento dell'aria(se installato a spese del proprietario)	
5	Porta blindata	
6	Doppi vetri (escluse le doppie finestre)	
7	Doppi servizi	
8	Presenza di riscaldamento autonomo	
9	Edificio con certificazione energetica con consumo in classe D o superiore a D	
10	Allarme interno o inferriate per immobili posti al piano terra e/o primo	
TOTALE (+)		

Allegato 3 dichiarazione di proprietario/i e conduttori/i al fine della determinazione del canone locativo concordato parametri per la determinazione del canone di locazione concordato per contratti non assistiti

La Tabella B è sostituita dal nuovo allegato:

TABELLA B -PARAMETRI CORRETTIVI IN AUMENTO

1	Tipologia A/7 e A/2	
2	Livello di piano (piano terra, rialzato e 1° piano) ovvero presenza di ascensore oltre il 1° piano	
3	Presenza di posto auto in uso esclusivo dell'inquilino	
4	Impianto fisso di condizionamento dell'aria(se installato a spese del proprietario)	
5	Porta blindata	
6	Doppi vetri (escluse le doppie finestre)	
7	Doppi servizi	
8	Presenza di riscaldamento autonomo	
	Edificio con certificazione energetica con consumo in classe D o superiore a D	

[Handwritten signatures and marks are present below the table, including a large signature on the left and several smaller ones on the right and bottom.]

9		
10	Allarme interno o inferriate per immobili posti al piano terra e/o primo	
	TOTALE (+)	

Allegato 4 Attestazione di conformità per contratti non assistiti viene sostituito dal seguente:

Allegato 4

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DEL D.M 16/01/2017

CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione dei Proprietari.....

(ovvero)

L'Organizzazione dei Conduttori.....

PRESO ATTO dell'allegata dichiarazione del/dei proprietario/i sig.....e del / dei conduttori/i

sig.....,relativa all'unità abitativa sita

in.....via.....nc.....,

resa ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000, al fine della determinazione del canone locativo, che diviene parte integrante del presente atto;

ATTESO che il canone mensile concordato tra le parti contrattuali pari a €..... mensili rientra nei parametri previsti dall'Accordo siglato tra le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini, deposito presso il Comune diin data.....

CONSIDERATO che lo schema contrattuale utilizzato per redigere il contratto (*contratto 3+2, contratto per studenti, contratto transitorio*), registrato aovvero in corso di registrazione corrisponde agli schemi contrattuali, definiti dall'Accordo sopra richiamato.

ATTESTA

ai fini del riconoscimento delle agevolazioni di legge, che i contenuti economici e normativi del contratto sopra richiamato corrispondono ai contenuti dell'Accordo territoriale vigente per il Comune di.....depositato in data

p.Organizzazione

Si stabilisce che gli allegati 3 e 4 sono parti integranti uno dell'altro e quindi vanno ambedue allegati al contratto di locazione, al fine di ottenere le agevolazioni fiscali.

L'Elenco delle vie di Ferrara è sostituito dall'Elenco allegato alla presente modifica (Rev_01)

Tutto ciò premesso le suddette Organizzazioni sindacali dei Proprietari e degli Inquilini approvano le sopra riportate modifiche ed integrazioni dell'ACCORDO COMUNALE sui contratti locativi concordati

data...06/06/2018.

Firma e timbri delle Organizzazioni firmatarie

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari

Via Bologna, 172 - 44122 FERRARA
Tel. 0532 1716334

[Signature]

**UNIONCASA
FERRARA**

[Signature]

UNIAT

Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Oroboni, 42 - 44122 FERRARA

[Signature]



Milano Geronzi



UPPI
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
DELLA PROV. DI FERRARA
IL DELEGATO ALLA FIRMA
Rag. ANDREA CASARINI

[Signature]

SUNIA

Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini ed Assegnatari
Federazione Provinciale - FERRARA
C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532-207637

[Signature]

ASSOCASA

[Signature]

**CONFEDILIZIA APE
FE**

[Signature]

**FERRARA
CONFAPPI**
CONFEDERAZIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

[Signature]