



# ACCORDO TERRITORIALE MANTOVA 2016

*In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431, del D.M. del  
Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del  
Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30.12.2002*

Testo e relativi allegati dell'accordo stipulato al fine di dare attuazione all'art. 2, comma 3 della legge 431/98, per l'adozione dei contratti tipo, a canone concordato, relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo siti nel territorio del Comune di Mantova.

Comune di Mantova  
Sottoscritto il 27/06/2016



# ACCORDO TERRITORIALE MANTOVA 2016

*In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431, del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30.12.2002*

## PREMESSA

Le parti ritengono di procedere alla sottoscrizione di un nuovo Accordo Territoriale per le locazioni a canone concordato nell'ambito del Comune di Mantova, in attuazione dell'art. 2, comma 3. della L. 431/98.

È volontà delle parti valorizzare le specificità determinatesi nelle politiche abitative a livello locale, ed in particolare la convenzione tra Comune di Mantova, associazioni dei proprietari, sindacati degli inquilini e l'associazione AGAPE onlus, sottoscritta in data 22 luglio 2015, che riguarda tutte le iniziative territoriali sul welfare abitativo. I soggetti sottoscrittori hanno aderito alla partnership secondo un'ottica di costituzione di una cabina di regia permanente con funzioni di progettualità e presidio sui temi afferenti al diritto alla casa.

Nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e delle finalità della convenzione succitata, il presente nuovo accordo territoriale sul canone concordato si propone di perseguire i seguenti obiettivi generali:

- *Favorire la locazione degli immobili attualmente sfitti e l'accesso al mercato delle locazioni per le fasce sociali che ne sono escluse;*
- *Incentivare la stipula di nuovi contratti ed arginare il problema degli sfratti;*
- *Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare.*

Gli enti firmatari ritengono essenziale affiancare all'accordo alcuni strumenti, di seguito elencati, che possano facilitare le procedure per un sostegno della contrattazione:

- *Pubblicazione dell'accordo, dei contratti e della planimetria della suddivisione in zone sul portale del Comune di Mantova, con possibilità di deposito on line;*

Si apportano all'accordo territoriale sottoscritto in data 22/12/2003 le modifiche che seguono, nel rispetto della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del Decreto Interministeriale del 30/12/2002 e delle normative successive emanate in materia.

# ACCORDO TERRITORIALE MANTOVA 2016

*In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431, del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30.12.2002*

Fra le seguenti organizzazioni, sindacali SUNIA, SICET e UNIAT e della proprietà UPPI, APE CONFEDILIZIA e ANPE e alla presenza del Dott. Nicola Martinelli Assessore ai Lavori Pubblici e Diritto alla Casa del Comune di Mantova.

Viene convenuto e stipulato il seguente accordo, al fine di dare attuazione all'art. 2, comma 3 della legge 431/98, per l'adozione dei contratti tipo, a canone concordato, relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo siti nel territorio del Comune di Mantova:

**1)** Il presente accordo ha valore in tutto il territorio del Comune Mantova, che è stato suddiviso in micro-zone come risultano dall'allegato A, come meglio identificato nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera C;

**2)** I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle zone omogenee è stabilito dall'allegato A alla presente intesa;

**3)** Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto negli allegati A e B;

**4)** L'incremento ISTAT annuale non può superare il 75% della variazione assoluta accertata e pubblicata;

**5)** I contratti di locazione stipulati in forza del presente accordo non possono avere durata inferiore ai tre anni. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto sarà prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore a sensi dell'art. 3 primo comma - legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto sarà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

**6)** Possono essere stipulati contratti di locazione di durata superiore a tre anni. In questo caso, per i contratti di durata di anni 4 può essere applicata una maggiorazione del 2% rispetto ai valori delle fasce di cui all'allegato A; per i contratti di durata di anni 5 la maggiorazione può essere del 4% e per quelli di durata di anni 6 la maggiorazione può essere del 6%;

**7)** Il deposito cauzionale, non imputabile in conto canoni, quantificato in importo non superiore a tre mensilità del canone pattuito, sarà produttivo di interessi legali, salvo che la durata contrattuale minima sia pattuita in misura superiore ad anni 4, ferma la proroga del contratto per due anni. Le parti concordano di ritenere ammissibili forme alternative di garanzia, purché di

importo non superiore alle tre mensilità del canone pattuito, quali la fideiussione bancaria o assicurativa;

**8)** Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il tipo di contratto di cui al D.M. 30.12.2002 che per comodità viene allegato al presente accordo al n. 1;

**9)** Per quanto riguarda gli oneri accessori fra locatore e conduttore, si conviene di stabilire le ripartizioni sulla base delle indicazioni dell'allegato 5), che fa da riferimento contrattuale alle singole pattuizioni che espressamente lo richiamano. È inoltre inteso che, qualora nel predetto allegato 5) non vi siano riferimenti specifici, valgono i riferimenti di cui agli articoli 9 e 10 della legge 392/78. Il compenso dell'amministratore viene ripartito al 50% tra locatore e conduttore;

**10)** Le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile. È facoltà delle parti contraenti concordare che l'imposta di bollo, escluse le quietanze, venga ripartita tra locatore e conduttore per giusta metà.

**11)** In caso di vendita dell'immobile si concorda che la prelazione al conduttore non sia concessa, salvo che le parti stipulino espressamente il contrario e ciò risulti dal contratto;

**12)** Alle parti è consentito di prevedere la facoltà di recesso del conduttore senza obbligo di motivazione da esercitarsi con preavviso di mesi sei da comunicarsi con raccomandata a.r., a condizione che la relativa clausola venga espressamente inserita nel contratto e sia decorso almeno un semestre da inizio locazione. Il recesso per gravi motivi è consentito in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei da comunicarsi con raccomandata a.r..

**13)** Alla stipula dei singoli contratti di locazione, l'immobile verrà consegnato dietro eventuale compilazione di un apposito verbale, di cui si allega uno schema denominato allegato 4, che conterrà anche la descrizione degli arredi, in caso di loro presenza. La stessa procedura potrà essere seguita al rilascio dell'immobile;

**14) Contratti ad uso transitorio:** Le associazioni firmatarie della presente intesa individuano, ai sensi del D.M. 30.12.2002, i seguenti criteri generali per la definizione dei canoni di locazione per gli usi transitori:

- ❖ Il contratto tipo per il Comune di Mantova è quello previsto dal D.M. 30.12.2002 che viene allegato al n. 2 del presente accordo;
- ❖ La durata delle locazioni transitorie non potrà essere inferiore ad un mese e superiore a 18;
- ❖ La transitorietà del contratto viene individuata a seguito di esigenze, da indicare nel contratto:

## PER IL PROPRIETARIO:

- a) necessità di adibire l'abitazione locata, entro un termine massimo di 18 mesi, ad abitazione propria, dei figli e/o dei genitori;
- b) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- c) matrimonio dei figli o rientro dall'estero del proprietario e dei figli;

## PER L'INQUILINO:

- d) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- e) contratto di lavoro a tempo determinato in luogo diverso da quello di residenza;
- f) previsione di assegnazione di alloggio di ERP o acquisto di un alloggio che si renderà disponibile entro i 18 mesi;
- g) momentanea vicinanza a propri parenti bisognosi;
- h) ristrutturazione dell'abitazione propria;
- i) separazione o divorzio;
- j) comprovati motivi di studio non riferiti ad un corso di laurea;
- k) necessità di adibire l'immobile ad abitazione di un proprio dipendente o collaboratore secondo le vigenti norme di legge (c.d. "uso foresteria").

❖ Il proprietario o il conduttore che ha necessità di stipulare contratti transitori deve dichiararne il motivo nel contratto e deve essere in grado, in qualsiasi momento, di dimostrarne l'effettiva sussistenza.

❖ È fatto obbligo al locatore di confermare, a mezzo di raccomandata da recapitarsi almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà. In caso di mancata comunicazione il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431/98.

❖ Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto negli allegati A e B<sup>1</sup>;

## 15) Contratti per studenti Universitari: Ai sensi del D.M.

30.12.2002 è possibile stipulare contratti di locazione per studenti universitari fuori sede.

- ❖ Tale tipologia contrattuale è utilizzabile unicamente dagli studenti universitari e di conservatorio, che risiedono normalmente in altro comune, iscritti a corsi di laurea o di specializzazione tenuti da istituti universitari o da conservatori

---

<sup>1</sup> In nessuno caso potrà essere stipulato un contratto di locazione a uso transitorio a canone cd. "libero" o comunque diverso da quello risultante dall'applicazione del presente accordo territoriale.

che operino sul territorio del Comune di Mantova. Tale condizione deve essere specificata nel contratto;

- ❖ Il contratto tipo per il Comune di Mantova è quello previsto dal D.M. 30.12.2002 che viene allegato al n. 3 del presente accordo;
- ❖ Il conduttore che ha necessità di stipulare contratti per studenti universitari deve essere in grado, in qualsiasi momento, di dimostrare il permanere del presupposto.
- ❖ La durata del contratto va da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni ed il contratto può essere sottoscritto da un singolo o da gruppi di studenti, oppure da agenzie per il diritto allo studio;
- ❖ Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto negli allegati A e B;

**16)** Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune ed ha validità per tutto il territorio del Comune di Mantova;

**17)** Il presente accordo potrà essere rivisto anche prima della sua scadenza qualora:

- ❖ il Comune deliberi nuove aliquote in riferimento alla tassazione locale sulla locazione;
- ❖ siano modificate le normative fiscali previste dall'art. 8 della legge 431/98;
- ❖ siano intervenute consistenti variazioni nelle condizioni di mercato locale degli affitti.
- ❖ Vengano i tipi di contratto di cui al dm 30.12.2012;
- ❖ I valori di cui alle fasce di oscillazione, di cui al punto 2), sono rivalutati annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

**18)** Le parti come sopra intervenute sottoscrivono il presente accordo assumendo ogni e più ampia responsabilità, per quanto di loro competenza, in ordine alle eventuali conseguenze derivanti dal mancato rispetto, in sede di applicazione dell'accordo stesso, delle norme, anche fiscali, vigenti.

Il presente accordo comprende gli allegati:

**A)** zone, canoni e paniere; **B)** criteri e coefficienti; **C)** estratto di mappa che individua le zone;  
**1.** contratto tipo; **2.** contratto tipo transitorio; **3.** contratti tipo studenti universitari; **1.** Verbali di consegna e rilascio; **2.** Tabella oneri accessori.

Mantova lì 06.06.2016

per il SUNIA (Prendin Gianni)

per l'UPPI (Raffaldini Marisa)

Per il SICET (Cabrini Tiziano)

Per l'APE – Confedilizia (Bassani Ugo)

Per l'UNIAT (Serraino Giuseppe)

Per l'ANPE (Mondadori Franco)

Per il Comune di Mantova (Assessore Diritto alla Casa Martinelli Nicola)

## ALLEGATO A

**VALORI**

*Da utilizzarsi per la determinazione del canone dovuto per ciascun contratto  
I valori sotto riportati sono riferiti alle micro-zone censuarie e sono espressi in euro al mq per anno*

		1 <sup>a</sup> Fascia <b>MINIMA</b>	2 <sup>a</sup> Fascia <b>MEDIA</b>	3 <sup>a</sup> Fascia <b>MASSIMA</b>
<b>1)</b>	<b>Centro storico</b> Zona di pregio	Da €53,82 a €60,84	Da €60,85 a €67,86	Da €67,87 a €72,54
<b>2)</b>	<b>Semi centrale</b> Valletta Valsecchi Valletta Paiolo Pompilio Te Brunetti Belfiore	Da €46,74 a €52,44	Da €52,45 a €58,14	Da €58,15 a €62,70
<b>3)</b>	<b>Semi periferica</b> Cittadella Angeli Dosso del Corso Borgo Chiesanuova Ponte Rosso Colle Aperto	Da €42,90 a €47,30	Da €47,31 a €51,70	Da €51,71 a €56,10
<b>4)</b>	<b>Periferica</b> Lunetta Frassino Virgiliana Castelletto Borgo Formigosa Rabin Residenza Castiona Boccabusa	Da €38,88 a €43,20	Da €43,21 a €46,44	Da €46,44 a €49,68

L'individuazione della fascia all'interno della quale individuare il valore da utilizzare per determinare il canone concreto da applicare al singolo contratto avviene attraverso l'evidenziazione delle caratteristiche peculiari dell'immobile (cd. elementi caratteristici, v. allegato B) e l'applicazione dei criteri di cui al successivo allegato B.

# CRITERI

per l'inserimento della singola unità abitativa locata nell'oscillazione di fascia

## Elementi caratteristici dell'immobile

<input type="checkbox"/> immobile arredato;	<input type="checkbox"/> cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale;
<input type="checkbox"/> assenza di spese condominiali;	<input type="checkbox"/> servizio di portineria;
<input type="checkbox"/> ascensore dopo il secondo piano;	<input type="checkbox"/> autorimessa singola
<input type="checkbox"/> serramenti a vetro camera;	<input type="checkbox"/> posto auto esclusivo anche scoperto;
<input type="checkbox"/> doppi serramenti;	<input type="checkbox"/> posto auto condominiale a rotazione;
<input type="checkbox"/> sistema d'allarme;	<input type="checkbox"/> riscaldamento autonomo;
<input type="checkbox"/> porta blindata;	<input type="checkbox"/> riscaldamento con conta calorie;
<input type="checkbox"/> ingresso indipendente;	<input type="checkbox"/> riscaldamento a pavimento;
<input type="checkbox"/> antenna satellitare condominiale;	<input type="checkbox"/> impianto di climatizzazione (caldo - freddo automatizzato);
<input type="checkbox"/> area verde condominiale;	<input type="checkbox"/> aria condizionata;
<input type="checkbox"/> area verde esclusiva;	<input type="checkbox"/> efficienza energetica A, B o C;
<input type="checkbox"/> stenditoio comune;	<input type="checkbox"/> fonti energetiche rinnovabili (solare, termica, fotovoltaica ecc..)
<input type="checkbox"/> doppi servizi;	<input type="checkbox"/> edificio ultimato da non oltre dieci anni
<input type="checkbox"/> lavanderia (oltre ai servizi);	<input type="checkbox"/> edificio oggetto di integrale ristrutturazione;
<input type="checkbox"/> videocitofono;	<input type="checkbox"/> piano attico;
<input type="checkbox"/> pavimenti in legno pregiato;	<input type="checkbox"/> edificio vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali (D. L.º n. 42 del 22 gennaio 2004)
<input type="checkbox"/> pavimenti in marmo;	
<input type="checkbox"/> cantina o soffitta esclusiva;	
<input type="checkbox"/> balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva	

- ❖ Rientrano nella **prima** fascia gli alloggi che presentano sino a **tre** elementi
- ❖ Rientrano nella **seconda** fascia gli alloggi che presentano almeno **quattro** elementi
- ❖ Rientrano nella **terza** fascia gli alloggi che presentano almeno **otto** elementi
- ❖ Il canone viene individuato nel valore tra il minimo, il medio, il massimo della fascia
- ❖ L'appartamento deve possedere un impianto idoneo al riscaldamento dell'intera superficie abitata
- ❖ Gli alloggi non conformi alle norme igienico-sanitarie non rientrano nel canone concordato

# COEFFICIENTI

da applicare alla tabella dei canoni

- 1) La superficie di calcolo è ricavata al **netto calpestabile**, in base alla dichiarazione del proprietario o resa da un tecnico abilitato (eventualmente incaricato) o desunta dalla vigente A.P.E/A.C.E. A tal fine i metri quadri utili sono calcolati con una tolleranza in più o in meno del **3%**, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone.
- 2) La superficie degli alloggi di **piccola dimensione** va maggiorata del **40%**; il massimo della superficie, compresa la maggiorazione, non può superare i 65,00 mq.
- 3) La superficie degli immobili di **grandi dimensioni**, (> 100,00 mq.) va ridotta del **20%** e il minimo non può essere inferiore a 100,00 mq.
- 4) L'appartamento ammobiliato deve essere corredato da un **elenco** degli arredi. L'arredo deve essere **completo, funzionale ed efficiente**. Per gli alloggi arredati si calcola un **aumento** della superficie abitativa fino al **15%**.
- 5) Le **cantine**, i **balconi**, le **terrazze**, le **soffitte** e le **autorimesse** al chiuso vengono conteggiate al **50%**; il **posto macchina** coperto viene conteggiato al **40%**; il posto macchina **scoperto** ma pertinenziale ed esclusivo viene conteggiato al **30%**.