

Accordo per il territorio del comune di Como

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, della legge 8 gennaio 2002 n. 2, e del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, l. 431/98 e art. 1 d.m. 30.12.02)

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di COMO.
2. Il territorio del Comune di COMO, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene suddiviso in sei "zone omogenee" secondo le Microzone catastali approvate dal Consiglio Comunale nella seduta del 22.02.99 n. 12. Per la più facile individuazione dell'ubicazione dell'immobile all'interno delle microzone catastali, si rinvia al viario delle microzone, alla suddivisione per mappali delle microzone e alla planimetria generale delle microzone, già allegati all'Accordo Territoriale stipulato in data 16.11.99, rimanendo inteso che in caso di contrasto deve prevalere la suddivisione per mappali.
3. Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti contraenti sulla base degli elementi oggettivi di classificazione dell'immobile di cui al prospetto allegato (all. 1) e all'interno delle fasce di oscillazione di cui al prospetto allegato (all. 2) valevole per gli immobili di superficie convenzionale complessiva inferiore o pari a 60 mq e di cui all'ulteriore prospetto allegato (all. 3) valevole per gli immobili di superficie convenzionale complessiva superiore a 60 mq.
4. I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono convenzionalmente calcolati sulla base della sua superficie calpestabile con computo dell'eventuale superficie locata dell'area verde ad uso esclusivo al 15%, di balconi, terrazze, cantine e posto auto al 25% e dell'autorimessa singola al 50% con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.
5. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le singole parti contraenti applicheranno l'allegata tabella (all. 4).
6. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti, subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del due per cento per i contratti di durata di quattro anni, del quattro per cento per i contratti di durata di cinque anni e del sei per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.
7. Per gli immobili di cui all'art 1, comma 2, lett. a), l. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti, subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10% per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.
8. Per gli appartamenti dotati di arredamento sufficiente alla vivibilità, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 20% per gli immobili dotati di appartamenti con superficie calpestabile fino a 55 mq e del 15% per quelli con superficie calpestabile maggiore di 55 mq. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
9. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto, recante altresì -come con il presente Accordo formalmente si conviene- le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat (all. 5).

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, l. 431/98 e art. 2 d.m. 30.12.02).

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di COMO.
2. La durata delle locazioni transitorie non potrà essere superiore ad un mese e superiore a 18.
3. Ai fini dell'art. 2, comma 2, d.m. 30.12.02, le organizzazioni stipulanti danno atto che per la classificazione dell'immobile, per il calcolo della superficie convenzionale, per l'applicazione delle fasce di oscillazione del canone e per gli oneri accessori, si utilizzeranno i medesimi criteri di cui sopra (all. 1, all. 2 all. 3, all. 4).
4. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10% per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.
5. Per gli appartamenti dotati di arredamento sufficiente alla vivibilità, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 20% per gli immobili dotati di appartamenti con superficie calpestabile fino a 55 mq e del 15% per quelli con superficie calpestabile maggiore di 55 mq. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
6. Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.
7. Fattispecie di esigenze dei proprietari:
 - quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; 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;
 - qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
8. Fattispecie di esigenze dei conduttori:
 - quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsione di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto o assegnazione di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale;
 - qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
9. Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
10. Il conduttore che ha necessità di stipulare contratti transitori deve allegare l'apposita documentazione al contratto. Sia il locatore che il conduttore hanno l'obbligo di dichiarare il motivo della transitorietà. Il locatore ha l'onere -secondo quanto previsto all'art. 2, comma 4, del precitato d.m. 30.12.02 - di confermare il verificarsi dell'esigenza transitoria tramite

lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte nel termine di giorni 15 avanti la scadenza del contratto ovvero nel diverso termine espressamente convenuto dalla parti contraenti. Qualora il locatore non adempia al suo onere contrattuale senza giustificato motivo oppure siano venute meno per sua volontà o colpa le cause della transitorietà, il contratto viene ricondotto alla durata prevista dall'[art. 2, comma 1, della legge 431/98](#). Il venir meno delle esigenze transitorie del conduttore, non potrà modificare la transitorietà e temporaneità del contratto.

11. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (all. 6).

3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, l. 431/98 e art. 3 d.m. 30.12.02)

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di COMO.
 2. Tale tipologia contrattuale è utilizzabile unicamente dagli studenti iscritti ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza purché il corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione siano tenuti sul territorio della Provincia di Como o sul territorio di Provincia confinante a quella di Como. Tale condizione deve essere specificata nel contratto.
 3. 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 aziende per il diritto allo studio.
 4. Ai fini dell'art. 3, comma 2, d.m. 30.12.02, le organizzazioni stipulanti danno atto che per la classificazione dell'immobile, per il calcolo della superficie convenzionale, per l'applicazione delle fasce di oscillazione del canone e per gli oneri accessori, si utilizzeranno i medesimi criteri di cui sopra (all. 1, all. 2 all. 3, all. 4).
 5. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato prospetto subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 10% per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.
 6. Per gli appartamenti dotati di arredamento sufficiente alla vivibilità, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 20% per gli immobili dotati di appartamenti con superficie calpestabile fino a 55 mq e del 15% per quelli con superficie calpestabile maggiore di 55 mq. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
 7. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto, recante altresì -come. con il presente Accordo formalmente si conviene- le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat (all. 7).
-

4) DISPOSIZIONI GENERALI

1. I prospetti con le diverse fasce di oscillazione qui convenuti saranno adeguati annualmente al costo della vita applicando ad essi l'aumento ISTAT nella misura del 75% a partire dall'inizio del mese successivo a quello di stipula del presente Accordo e adottando come riferimento il terzo mese precedente la stipula.
2. Le Organizzazioni stipulanti si impegnano, ai soli fini di semplificare i conseguenti adempimenti delle parti private e senza nessun pregiudizio sulla immediata applicabilità della presente clausola in caso di mancata emanazione, a diffondere comunicato stampa congiunto sulle fasce di oscillazione rivalutate di anno in anno.
3. Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino all'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo, continuerà ad applicarsi il presente Accordo. In ogni caso, il presente Accordo, potrà, di comune intesa fra tutte le organizzazioni stipulanti, formare oggetto di revisione allorché vengano deliberate aliquote lei specifiche per gli immobili locati sulla base del presente Accordo o sia modificato il regime fiscale per il locatori e/o per i conduttori o, comunque, quando lo si ritenga necessario.
4. Le parti contrattuali private potranno, a loro richiesta, farsi assistere nella stipula dei contratti di locazione di cui al presente accordo dalle rispettive Organizzazione Sindacali. Le Organizzazioni stipulanti si impegnano ad effettuare ogni opportuna attività di divulgazione del presente accordo e a favorire il buon funzionamento della Commissione di Conciliazione di cui all'ari 6 del D.M. 30.12.02.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1:** Tabella degli elementi oggettivi di classificazione dell'immobile;
- All. 2:** Tabella delle fasce di oscillazione del canone per immobili di superficie convenzionale complessiva inferiore o uguale a 60 mq.;
- All. 3:** Tabella delle fasce di oscillazione del canone per immobili di superficie convenzionale complessiva superiore a 60 mq.;
- All. 4:** Tabella per la ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore;
- All. 5:** Tipo di contratto agevolato;
- All. 6:** Tipo di contratto transitorio ordinario;
- All. 7:** Tipo di contratto transitorio per studenti universitari;

Como,
lì 2 settembre 2003

Per i Locatori:

A.P.E. - Associazione Proprietà Edilizia -CONFEDILIZIA Como-, con sede in Como, Via Diaz n. 91 (tel. 031-271900), il Presidente avv. Giovanni Raitè, i Consiglieri Delegati all'Accordo avv. Enrico Dell'Oca e avv. Claudio Bocchietti;
A.C.P.E. - Associazione Comasca Proprietà Edilizia- FEDERPROPRIETÀ Como-, con sede in Como, Via Porta n. 10 (tei. 031-262248), il Presidente avv. Gianfranco Procopio, il Consigliere Delegato all'Accordo Geom. Piermaria Carrara;
A.S.P.P.I. - Como, Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari-, con sede in Como, Via Dante n. 95 (tel. 031-301558), il Presidente avv. Roberto Dalla Bona;
U.P.P.I. - Como, Unione Piccoli Proprietari Immobili-, con sede in Como, Via Giulini n. 10 (tel.

031-272048), in persona del Presidente avv. Silvio Zanetti;
A.P.P.C. - Associazione Piccoli Proprietari di Casa-, con sede in Como, Via Odescalchi n. 30 (tel. 031-271767), in persona del Presidente avv Biagio Giancola.

Per i Conduttori:

SICET-Como - Sindacato Inquilini Case e Territorio-, con sede in Como, via Rezzonico n. 43 (tel. 031-296210), in persona del Segretario Territoriale sig. Dario Mascheroni;
SUNIA-Como - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari-, con sede in Como, via Grossi n. 4 (tel. 031-306963), in persona del Delegato all'Accordo sig.ra Katia Fratti;
UNIAT-Como - Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio-, con sede in Como, via Torriani n. 27 (tel. 031-273295), in persona del Segretario Territoriale sig. Roberto Burgio;
C.O.N.I.A. - Confederazione Azionale Inquilini Associati-, con sede in Milano, via Santa Maria Segreta n. 7/9, in persona del Presidente Provinciale sig. Pompeo Baglioni.

Per _____ la _____ **UNIVERCOMO:**
il Presidente rag. Marco Citterio Sottoscrive per ricevuta di una copia dell'accordo il Sindaco del Comune di Como, dr. Stefano Bruni.

All. 1

Tabella degli elementi oggettivi di classificazione dell'immobile

Per l'individuazione delle fasce di oscillazione (fascia minima-fascia media-fascia massima) si tiene conto dei seguenti parametri, usufruibili dal conduttore:

1. autorimessa e/o posto auto coperto e/o posto auto scoperto;
2. sottotetto e/o soffitta e/o cantina in uso esclusivo;
3. impianto di riscaldamento con almeno una unità radiante per ogni locale;
4. impianto TV canalizzato;
5. serramenti e infissi a perfetta tenuta per gli agenti atmosferici;
6. ascensore;
7. doppi servizi;
8. area verde e/o cortile comune, di almeno mq. 30 complessivi usufruibili;
9. impianto di condizionamento;
10. impianto elettrico a norma di legge;
11. appartamento sito in immobile con non più di 6 unità;
12. terrazza e/o balcone;
13. impianto del gas.

Fascia massima

Si considera in "fascia massima" l'immobile che sia in ottimo stato di manutenzione locativa e che, inoltre, soddisfi i seguenti requisiti determinati in base alla misura dell'alloggio (escluse le pertinenze):

1. appartamento di oltre 100 mq. calpestabili:
 - a. piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 5 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13;
 - b. dal piano quarto in su: presenza di 6 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13.
2. appartamento compreso tra 60 mq. e 100 mq. calpestabili:
 - a. piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 4 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13;
 - b. dal piano quarto in su: presenza di 5 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13.
3. appartamento inferiore a 60 mq. calpestabili:
 - a. piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 3 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13;
 - b. dal piano quarto in su: presenza di 4 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13.

Fascia media

Si considera in “fascia media” l’immobile che sia in normale stato di manutenzione locativa e, inoltre, soddisfi i seguenti requisiti determinati in base alla misura dell’alloggio (escluse le pertinenze):

1. appartamento di oltre 100 mq. calpestabili:
 - a. piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 8 parametri sui 13 indicati;
 - b. dal piano quarto in su: presenza di 9 parametri sui 13 indicati.
2. appartamento compreso tra 60 mq. e 100 mq. calpestabili:
 - a. piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 7 parametri sui 13 indicati;
 - b. dal piano quarto in su: presenza di 8 parametri sui 13 indicati.
3. appartamento inferiore a 60 mq. calpestabili:
 - a. piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 6 parametri sui 13 indicati;
 - b. dal piano quarto in su: presenza di 7 parametri sui 13 indicati.

Fascia minima

Si considera in fascia minima l’immobile che non raggiunge i requisiti per essere classificato nella fascia media o nella fascia massima. In caso di assenza dei servizi igienici interni all’abitazione, si applicherà sempre la fascia minima e il canone sarà individuato all’interno di una oscillazione dal minimo della fascia ad una percentuale del 5% superiore a tale minimo.