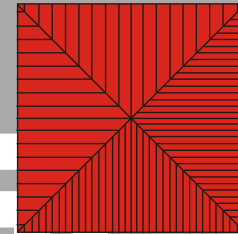


LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

GUIDA AL CONTRATTO CONCORDATO



sommario

Presentazione.....	5
A chi si applica la legge 431/98	7
I vari tipi di contratto.....	7
Regole comuni di maggior rilievo.....	9
I contratti ad uso abitativo (schema).....	10
Rilascio degli immobili e procedure di sfratto.....	11
Comuni ad alta tensione abitativa / aree omogenee – zone.....	12
Le agevolazioni fiscali.....	13
Tipo di contratto e agevolazioni (schema).....	15
Accordi sottoscritti	17
Gli accordi territoriali siglati nella Provincia di Bologna.....	18
- Comune di Bologna.....	19
- Comuni ad alta tensione abitativa	23
- Comuni del Nuovo Circondario Imolese.....	26
- Altri comuni della provincia.....	30
Determinazione canone convenzionato (schema).....	33
A chi rivolgersi per informazioni ed assistenza.....	34
Dove prendere visione dei contratti depositati.....	35



Presentazione

La seconda edizione della Guida al Contratto concordato nella Provincia di Bologna è l'occasione per fare il punto sull'evoluzione che questo importante strumento ha avuto dalla prima nascita ad oggi.

Gli Accordi sottoscritti a livello provinciale sono cresciuti, arrivando così a coprire tutti i Comuni del territorio bolognese.

Sono cioè maturate le condizioni per una concertazione estesa all'intera comunità provinciale, anche se, è opportuno precisare, i maggiori vantaggi per i proprietari e gli inquilini che derivano dall'applicazione dei contratti concordati possono essere utilizzati a pieno solo nel Comune di Bologna, nei Comuni territorialmente contigui ad esso e nel Comune di Imola.

Sono infatti questi i dodici Comuni della nostra Provincia che la Regione ha individuato come comuni ad alta tensione abitativa, così definiti nella legge 431/98, nei quali i contratti concordati hanno prodotto i risultati più significativi poiché grazie ad essi si è riusciti a riattivare il meccanismo domanda-offerta mediante incentivi per i proprietari, vantaggi fiscali, contratti differenziati di durata certa e con canoni adeguati, e misure di sostegno al reddito degli inquilini bisognosi per assicurare ad essi ed ai proprietari la copertura dei canoni.

Abbiamo perciò colto l'occasione per rivedere l'organizzazione generale della pubblicazione, aggiornando le informazioni generali utili a tutti, senza però allegare nuovamente gli Accordi siglati, che avrebbero appesantito il testo presentando, per altro, pochissime differenze tra loro, e che potranno essere facilmente reperiti sul sito internet della Provincia, presso l'Ufficio Casa dei Comuni della provincia oppure presso le organizzazioni dei conduttori e dei sindacati degli inquilini del territorio.

Si è invece scelto di allegare le tabelle riepilogative relative alle diverse fasce di canone per fornire un'idea generale di quella che potrà essere applicata nelle diverse realtà.

La Provincia di Bologna ha svolto un ruolo di facilitatore del processo di concertazione tra le associazioni degli inquilini e dei proprietari, analogamente a quanto effettuato dal Comune di Bologna e dal Nuovo Circondario Imolese nei territori di riferimento, i cui risultati vengono riportati nella Guida per la completezza dei riferimenti, esercitando

quello spirito di servizio, che deve e dovrà anche nel futuro caratterizzare la nostra azione di programmazione e coordinamento.

Vogliamo infatti contribuire ad estendere la maggiore diffusione possibile di questa “buona pratica” che ha dimostrato essere un utile sistema per calmierare i canoni di locazione ed alleviare la tensione abitativa tipica dei nostri principali comuni, ma che spesso è poco conosciuta o viene guardata con diffidenza dai proprietari ed è invece, per ovvie ragioni, vista con grande favore dagli inquilini che spesso devono destinare quote superiori al 30-40% dei propri salari per pagare i canoni di locazione imposti dal mercato.

Questa Guida - che vorremmo potesse rappresentare un valido strumento per agevolare l'incontro tra una domanda ed un'offerta di grande importanza per la qualità della vita nelle nostre comunità - è stata realizzata con la collaborazione delle organizzazioni sindacali e delle Amministrazioni Comunali della provincia di Bologna che ringraziamo per la partecipazione alla formazione del manuale.

L'Assessore alle Politiche Abitative
della Provincia di Bologna
Giacomo Venturi

a chi si applica la legge 431/98

La legge 431 si applica a tutte le locazioni abitative, con le seguenti esclusioni per le quali si applicano le norme del Codice Civile o, per gli alloggi pubblici, le norme vigenti:

- immobili vincolanti per il loro interesse storico e artistico*,
- abitazioni di tipo signorile (cat.A/1), ville (cat.A/8), castelli e palazzi eminenti (cat.A/9)*,
- alloggi di edilizia residenziale pubblica,
- alloggi affittati esclusivamente per finalità turistiche.

*per questi immobili, con l'accordo delle parti, è applicabile la normativa per il canale concordato.

| vari tipi di contratto

I contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo stipulati o rinnovati dopo l'entrata in vigore della legge 431, con le esclusioni citate al punto precedente, debbono conformarsi ad uno dei modelli previsti dalla legge stessa. Per la validità dei contratti è richiesta la forma scritta. La legge 431 ha previsto diversi modelli contrattuali, con le caratteristiche di seguito sintetizzate.

il contratto libero (primo canale)

Una delle possibilità previste dalla legge è quella di un contratto di locazione liberamente stipulato tra le parti. Per questo tipo di contratto la durata è di quattro anni, rinnovabile automaticamente per altri quattro anni (4+4), salvo disdetta motivata come da legge. Il canone è determinato tra le parti. Su richiesta è possibile l'assistenza sindacale alla stipula. E' comunque opportuno che, prima di sottoscrivere il contratto, lo si faccia esaminare presso una sede sindacale per essere adeguatamente informati sulle clausole. Per questo contratto non sono previste particolari agevolazioni fiscali.

il contratto concordato (secondo canale)

I contratti concordati hanno una durata minima di tre anni più altri due di rinnovo automatico (3+2). L'importo del canone d'affitto è stabilito a livello locale attraverso la contrattazione tra i sindacati degli inquilini e le associazioni della proprietà.

Nei comuni ad alta tensione abitativa i proprietari che adottano questo tipo di contratto e gli inquilini, godono delle agevolazioni fiscali specificate di seguito.

il contratto transitorio

Questi contratti possono essere stipulati solo in presenza di necessità transitorie del proprietario e dell'inquilino da esplicitare nel contratto. La durata va da uno a diciotto mesi. Nei comuni ad alta tensione abitativa il canone è lo stesso di quello stabilito per i contratti concordati, negli altri comuni, invece, il canone è libero. Non ci sono agevolazioni fiscali.

il contratto per gli studenti fuori sede

Le caratteristiche dei contratti per gli studenti vengono stabilite in seguito ad accordi locali cui danno vita i comuni sedi di università. A questa contrattazione collettiva locale possono partecipare oltre alle associazioni di proprietari ed inquilini, le aziende per il diritto allo studio, le associazioni degli studenti e le cooperative operanti nel settore. I contratti hanno una durata da sei mesi a tre anni. I canoni sono quelli stabiliti dagli accordi locali. I locatori possono godere delle agevolazioni fiscali.

regole comuni di maggior rilievo

i patti contrari alla legge

L'art.13 della 431 definisce il quadro di garanzie per il conduttore rispetto ai patti contrari o vietati dalla legge, indicando per ogni tipologia le relative conseguenze.

garanzia di un canone certo

La legge stabilisce che è nulla ogni pattuizione volta a determinare un canone superiore a quello indicato nel contratto scritto e registrato, in generale, o superiore a quello del canale concordato, per i contratti di questo tipo. L'inquilino ha tempo fino a sei mesi dalla riconsegna per chiedere la restituzione delle somme versate in più.

garanzia di durata certa

La legge vieta i patti che derogano dai limiti di durata previsti per vari tipi di contratto.

i rapporti di fatto

Nel caso in cui il locatore abbia imposto un rapporto di fatto (contratto non scritto) l'inquilino potrà provare l'esistenza della locazione davanti al giudice, il quale dovrà determinare il canone dovuto in misura non eccedente il canone del canale concordato.

i contratti ad uso abitativo – legge 9/12/1998 n° 431

libero

- rispetto codice civile
- canone libero
- durata anni 4 + 4
- possibilità assistenza sindacale
- nessuna agevolazione fiscale

concordato

- canone nei limiti concordati con le Organizzazioni Sindacali
- durata anni 3 (min.) + 2
- consigliata assistenza sindacale
- consente agevolazioni fiscali

transitorio

- canone nei limiti concordati con le Organizzazioni Sindacali
- durata da mesi 1 a mesi 18
- dimostrazione esigenza transitorietà
- consigliata assistenza sindacale
- nessuna agevolazione fiscale

per studenti

- canone nei limiti concordati con le Organizzazioni Sindacali
- durata da mesi 6 a anni 3
- consigliata assistenza sindacale
- consente agevolazioni fiscali

rilascio degli immobili e procedure di sfratto

La legge consente al proprietario di recedere dal contratto di locazione - sia esso libero o concordato - già alla prima scadenza, quadriennale nel primo caso e almeno triennale nel secondo, nelle seguenti ipotesi:

- a) necessità di utilizzo del locatore o di suoi famigliari;
- b) previsione di lavori edilizi incompatibili con la presenza del conduttore;
- c) abbandono dell'alloggio ovvero disponibilità di un altro alloggio da parte del conduttore;
- d) vendita dell'immobile da parte del locatore piccolo proprietario, con diritto di prelazione all'acquisto per il conduttore.

A parte queste ipotesi il contratto rinnovato potrà essere disdetto dal proprietario alla seconda scadenza senza necessità di motivazione, e dunque per finita locazione.

In sede di emissione del provvedimento di rilascio il Giudice può concedere una proroga non eccedente un anno.

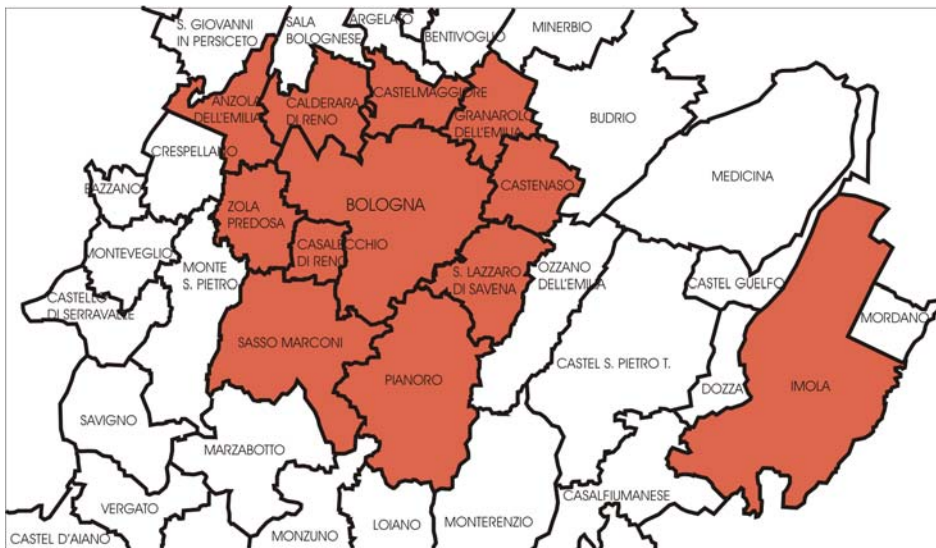
Mentre per gli sfratti per necessità non sono previste altre proroghe, quelli per finita locazione possono beneficiare di un ulteriore rinvio, che può essere richiesto al Giudice delle Esecuzioni. La durata di tale proroga può essere fino a sei mesi nella generalità dei casi e tra nove e diciotto mesi per particolari categorie protette (ultrasessantacinquenni, assegnatari di alloggio ERP in attesa della consegna, acquirenti prenotati di alloggi in costruzione, disoccupati, ecc.)

Fino alla data del rilascio i conduttori devono corrispondere un'indennità di occupazione pari al canone di locazione maggiorato del 20%.

Provincia di Bologna: i comuni ad alta tensione abitativa

Ai sensi della L. n° 61/89 nella nostra provincia sono considerati ad alta tensione abitativa

Il comune di Bologna e i comuni con esso confinanti: Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castelmaggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi, Zola Predosa ed il comune di Imola.



aree omogenee — zone

Ciascun comune è suddiviso in aree omogenee con diversi valori del canone al mq.

Le mappe sono disponibili presso il Comune e le organizzazioni sindacali degli inquilini e della proprietà.

le agevolazioni fiscali

le agevolazioni fiscali per il proprietario

I benefici fiscali per il locatore sono limitati ai Comuni ad alta tensione abitativa ed ai contratti di cui ai precedenti punti: contratto concordato, contratto per gli studenti fuori sede, nonché ai contratti transitori stipulati dal comune in veste di conduttore.

I benefici fiscali si applicano in misura rapportata al periodo di utilizzazione dell'immobile in base ad uno dei predetti contratti. Per poterne usufruire il locatore dovrà indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi della registrazione del contratto e l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'ICI.

Le agevolazioni fiscali consistono nella diminuzione del 30% del reddito da affitto al fine di determinare l'imponibile per l'applicazione dell'IRPEF o dell'IRPEG. Considerato che ora la riduzione forfetaria è pari al 15% per chi adotterà uno dei contratti considerati la deduzione complessiva sarà del 40,5%.

n.b. La legge finanziaria per il 2005 ha modificato le modalità di accertamento dell'amministrazione finanziaria per gli immobili locati, escludendo da queste nuove modalità gli immobili locati con contratto concordato.

Imposta di registro. Per i contratti richiamati il canone annuo ai fini del calcolo dell'imposta di registro è ridotto al 70%.

ICI. La legge ammette la possibilità per i Comuni di ridurre l'ICI per gli immobili affittati con questo tipo di contratti. E' indispensabile rivolgersi direttamente agli uffici comunali preposti anche per avere le precise indicazioni delle modalità predisposte dalle amministrazioni comunali per avere lo sgravio sull'ICI. Negli ultimi anni molti Comuni hanno eliminato o fortemente ridotto l'ICI per queste tipologie di contratto.

Per gli immobili situati nei comuni che non sono ad alta tensione abitativa la riduzione dell'ICI è l'unica agevolazione fiscale per il proprietario.

le agevolazioni fiscali per l'inquilino

A partire dal periodo d'imposta 1999 è stata istituita una detrazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, spettante ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 3, comma 3, e 5, commi 2 e 3, della Legge 9 dicembre 1998, n° 431. La detrazione, rapportata al periodo di destinazione ad abitazione principale, è determinata nei seguenti importi:

€495,80	se il reddito complessivo non supera €15.493,71,
€247,90	se il reddito complessivo è superiore a €15.493,71 e non superiore a €30.987,41.

n.b. Detrazioni per lavoratori dipendenti che hanno trasferito la residenza.

Ai lavoratori dipendenti che hanno trasferito la propria residenza negli ultimi tre anni nel comune di lavoro o in un comune limitrofo, se distanti dal comune di origine non meno di 100 km e comunque fuori regione, e siano titolari di qualunque tipo di contratto di locazione per un appartamento adibito ad abitazione principale, spetta una detrazione d'imposta pari a € 991,60 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71, pari a € 495,80 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 e non superiore a € 30.987,41.

Per abitazione principale s'intende quella nella quale il conduttore dimora abitualmente.

TIPI DI CONTRATTO

1° CANALE
CONTRATTO LIBERO
durata 4+4 anni

2° CANALE
CONCORDATO

ORDINARIO durata 3+2 anni
TRANSITORIO durata 1-18 mesi
per STUDENTI durata 0,5-3 anni

AGEVOLAZIONI FISCALI

nei comuni ad alta tensione abitativa

PER PROPRIETARIO

PER INQUILINO

IRPEF
IRPEG
-30%

IMPOSTA DI
REGISTRO
-30%

ICI
RIDUZIONE
PREVISTA
DAL COMUNE

CON REDDITO
fino
a € 15.493,71
da € 15.493,71 a 30.987,41

DETRAZIONI
€ 495,80
€ 247,90



accordi sottoscritti



gli accordi territoriali siglati nella provincia di Bologna

Di seguito vengono dettagliate le principali caratteristiche degli accordi territoriali siglati dalle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari nei comuni della Provincia di Bologna. Tali Accordi territoriali fanno riferimento:

- al Comune di Bologna;
- ai Comuni ad alta tensione abitativa limitrofi al Comune di Bologna;
- al Comune di Imola e agli altri Comuni del Circondario;
- agli altri Comuni della Provincia.

In tutti gli accordi siglati il canone viene determinato sulla base della moltiplicazione dei valori espressi in Euro per mq/anno, ricavati tra fasce di oscillazione predeterminate, per la superficie dell'unità immobiliare stessa, così come specificato nello schema esemplificativo. I valori sono determinati in funzione dell'ubicazione, della composizione in n° di vani dell'appartamento e dei seguenti parametri dedotti dalle caratteristiche dell'unità immobiliare:

- tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9;
- autorimessa singola;
- posto auto esclusivo;
- 1° e 2° piano o superiori con ascensore;
- riscaldamento autonomo;
- porta blindata, o cancello e doppi vetri;
- condizionamento;
- area verde condominiale;
- doppio servizio;
- area verde esclusiva;
- cantina;
- cortile con possibilità di parcheggio;
- balcone o terrazza;
- costruzione post 1985.

Il canone effettivo viene quindi individuato, tra un minimo ed un massimo, e nell'ambito delle seguenti fasce:

Fascia Minima:	quando sono presenti fino a 3 parametri;
Fascia Media:	quando sono presenti da 4 a 6 parametri;
Fascia Massima:	quando sono presenti oltre 6 parametri.

Di seguito vengono delineate le caratteristiche salienti e le tabelle delle tariffe relative a ciascun accordo. I singoli Accordi ed i diversi contratti applicabili nelle diverse fattispecie possono essere visionati e scaricabili nel sito che la Provincia di Bologna ha dedicato al Canone Concertato all'indirizzo:

<http://www.provincia.bologna.it/abitazione/index.html>

comune di Bologna

L'8 ottobre 2003 le organizzazioni sindacali degli inquilini e quelle dei proprietari hanno siglato [il nuovo accordo territoriale](#) per il comune di Bologna. Il nuovo accordo pur seguendo l'impostazione del precedente introduce alcune novità:

- 1) una modifica dei criteri di definizione delle zone territoriali: le quattro zone previste dal precedente accordo (PREGIO, A, B, C) diventano tre per la scomparsa della fascia C, quella di minor pregio localizzata oltre la tangenziale, che è stata inglobata nella fascia B. Alcune zone della B sono state inglobate in zona A. Questo slittamento delle fasce ha prodotto un aumento del 10% delle tariffe a metro quadro. In maniera analoga a come era strutturato il precedente Accordo, all'interno di ogni singola zona sono individuate eventuali sottozone di maggiore o minore pregio, indicate nell'elenco riportato di seguito, per le quali quando sono definite *zone di degrado*, si applicano le fasce relative all'area omogenea immediatamente inferiore, quando sono definite *zone di pregio*, si applicano le fasce relative all'area omogenea immediatamente superiore.
- 2) una generale revisione di tutti i valori (che prevedono un minimo e un massimo) in base ai quali vengono calcolate le tariffe a metro quadro: il minimo è stato ridotto del 10% e il massimo aumentato in maniera generalizzata del 10/15%.
- 3) una serie di maggiorazioni delle tariffe al metro quadro in base alle caratteristiche dell'immobile, alla consistenza del deposito cauzionale, alla comunicazione del recesso, alla durata del rapporto contrattuale:

-
- a) in caso di appartamento ammobiliato le tariffe possono aumentare fino al 15%;
 - b) se il deposito cauzionale corrisponde ad una sola mensilità la tariffe possono aumentare fino al 5%;
 - c) se il preavviso di recesso è di tre mesi invece che sei mesi le tariffe possono aumentare fino al 5%;
 - d) se il contratto passa dalla durata minima prescritta dalla normativa (3+2) ad una durata superiore, le tariffe possono aumentare del 3% per ogni annualità aggiuntiva fino ad un massimo del 10%.

Di seguito vengono dettagliati i costi per mq/anno relativi alle diverse zone e l'elenco delle Zone di degrado e di pregio.

Zone di degrado/ o di minor valore – Comune di Bologna

Via Fondazza (fra Str. Maggiore e S. Petronio Vecchio)
Via Orfeo (fra le Vie Rialto e degli Angeli).
Via Sorbelli.
Via degli Angeli.
Via Tovaglie

Via Miramonte
Via Mirasole
Via Falcone
Via Paglietta
Via Santa

Via del Fossato.
Via Santa Caterina.
Via Cà Selvatica.
Via Stradellaccio.
Via Senzanome.
Via Saragozza (tra Via S. Caterina e Via Frassinago).
V.lo della Neve

Galleria 2 Agosto
Via San Valentino.
Via Pietralata.
Via Paradiso.
Via de' Coltellini.

Via del Porto
Via Strazzacappe
Via Avesella
Via Pagliacorta

Via De Marchi
Via Fontanina

Via Tanari Vecchia
Via Polese

Via San Carlo
Via Centotrecento
Vie delle Moline
Via del Borgo S.Pietro (tra Vie delle Moline e Irnerio)
Via Petroni
Via Mascarella (tra V. Belle Arti e Irnerio)
Via Bertoloni (tra V. Belle Arti e Irnerio)
Via Bertiera
Via Oche

Via Begatto
Via Quadri
Via Broccaindosso
V.lo Bolognetti
V.lo Borchetta
Via S.Leonardo

Via S. Apollonia
Via dell'Unione
Via Vinazzetti
Via Parisio
Via Primodi

Zone di pregio/ o di maggior valore

Borgo Masini
Zona "Arco Verde"
Nuova edificazione "Via Larga".

Tabella delle tariffe – Comune di Bologna

		> 6 elementi		4 / 6 elementi		< 4 elementi	
ZONA	n. vani	max	min	max	min	max	min
		valori al mq./anno		valori al mq./anno		valori al mq./anno	
pregio	mono	158,00	103,00	146,00	95,00	132,00	86,00
pregio	2	138,00	90,00	127,00	83,00	115,00	75,00
pregio	3	120,00	78,00	110,00	72,00	100,00	65,00
pregio	4	109,00	74,00	100,00	68,00	91,00	62,00
pregio	5	98,00	67,00	90,00	62,00	82,00	56,00
pregio	Oltre 5	88,00	60,00	81,00	55,00	73,00	50,00
A	mono	132,00	86,00	118,00	77,00	108,0	71,00
A	2	115,00	75,00	102,00	67,00	94,00	61,00
A	3	100,00	65,00	89,00	58,00	82,00	53,00
A	4	91,00	62,00	81,00	55,00	74,00	51,00
A	5	82,00	56,00	73,00	50,00	67,00	46,00
A	oltre 5	73,00	50,00	66,00	45,00	60,00	41,00
B	mono	113,00	74,00	104,00	68,00	94,00	61,00
B	2	98,00	64,00	90,00	59,00	82,00	53,00
B	3	86,00	56,00	78,00	51,00	71,00	46,00
B	4	78,00	53,00	71,00	49,00	65,00	44,00
B	5	70,00	48,00	64,00	44,00	58,00	40,00
B	oltre 5	63,00	43,00	58,00	39,00	52,00	36,00

comuni ad alta tensione abitativa confinanti con il capoluogo

Il 2 dicembre 2003 le organizzazioni sindacali degli inquilini e quelle dei proprietari hanno siglato **il nuovo accordo territoriale** per i Comuni ad alta tensione abitativa limitrofi al Comune di Bologna, che riguarda i Comuni di: Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi e Zola Predosa. In maniera analoga all'Accordo siglato per il Comune di Bologna vengono previste una serie di maggiorazioni delle tariffe al metro quadro in base alle caratteristiche dell'immobile, alla consistenza del deposito cauzionale, alla comunicazione del recesso, alla durata del rapporto contrattuale.

Nell'Accordo vengono definite sei zone tariffarie generali nelle quali ciascun Comune suddivide il proprio territorio in ulteriori ambiti territoriali omogenei (per ogni Comune fino a un massimo di tre: A, B e C). Di seguito vengono dettagliati i costi per mq/anno relativi alle diverse zone.

Tabella delle tariffe - Comuni ad alta tensione abitativa confinanti con il capoluogo.

COMUNE	ZONA	n. vani	> 6 elementi		4 / 6 elementi		< 4 elementi	
			max	min	max	min	max	min
			valori al mq./anno		valori al mq./anno		valori al mq./anno	
ZONA 1 Casalecchio di Reno		mono	110,00	75,00	98,00	67,00	91,00	62,00
		2	105,00	72,00	94,00	64,00	86,00	59,00
	A	3	95,00	65,00	85,00	58,00	78,00	53,00
		4	91,00	62,00	81,00	55,00	74,00	51,00
		5	82,00	56,00	73,00	50,00	67,00	46,00
		Oltre 5	73,00	50,00	66,00	45,00	60,00	41,00
ZONA 2 San Lazzaro di Savena Zola Predosa		mono	104,00	71,00	94,00	64,00	87,00	59,00
		2	99,00	67,00	90,00	61,00	82,00	56,00
	A	3	90,00	61,00	82,00	56,00	75,00	51,00
		4	85,00	58,00	78,00	53,00	71,00	49,00
	A	5	77,00	52,00	70,00	48,00	64,00	44,00
		Oltre 5	69,00	47,00	63,00	43,00	58,00	39,00
ZONA 3 Anzola dell'Emilia - Castenaso - Calderara di Reno Castelmaggiore - Granarolo Pianoro - Sasso Marconi		mono	94,00	64,00	87,00	59,00	79,00	54,00
	A	2	90,00	61,00	82,00	56,00	75,00	51,00
	A	3	82,00	56,00	75,00	51,00	68,00	46,00
	A	4	78,00	53,00	71,00	49,00	65,00	44,00

Casalecchio di Reno	B	5	70,00	48,00	64,00	44,00	58,00	40,00
S. Lazzaro - Zola Predosa	B	Oltre 5	63,00	43,00	58,00	39,00	52,00	36,00
ZONA 4		mono	87,00	59,00	79,00	54,00	71,00	48,00
Calderara di Reno	B	2	82,00	56,00	75,00	51,00	67,00	46,00
Castel Maggiore	B	3	75,00	51,00	68,00	46,00	61,00	42,00
Granarolo - Pianoro	B	4	71,00	49,00	65,00	44,00	58,00	40,00
Sasso Marconi	B	5	64,00	44,00	58,00	40,00	52,00	36,00
S. Lazzaro - Zola Predosa	C	Oltre 5	58,00	39,00	52,00	36,00	47,00	32,00
ZONA 5		mono	79,00	54,00	71,00	48,00	63,00	43,00
Anzola dell'Emilia	B	2	75,00	51,00	67,00	46,00	60,00	41,00
Castenaso	B	3	68,00	46,00	61,00	42,00	55,00	37,00
Pianoro	C	4	65,00	44,00	58,00	40,00	52,00	35,00
		5	58,00	40,00	52,00	36,00	47,00	32,00
		Oltre 5	52,00	36,00	47,00	32,00	42,00	29,00
ZONA 6		mono	72,00	54,00	63,00	43,00	55,00	38,00
		2	69,00	51,00	60,00	41,00	52,00	36,00
Castel Maggiore	C	3	62,00	46,00	55,00	37,00	48,00	33,00
Granarolo dell'Emilia	C	4	59,00	44,00	52,00	35,00	45,00	31,00
		5	53,00	40,00	47,00	32,00	41,00	28,00
		Oltre 5	48,00	36,00	42,00	29,00	37,00	25,00

comuni del nuovo circondario imolese

Il nuovo Accordo territoriale che le organizzazioni sindacali degli inquilini e quelle dei proprietari del Nuovo Circondario Imolese hanno siglato fa riferimento per i Comuni di Imola e di Castel San Pietro Terme, Dozza, Castel Guelfo, Medicina, Mordano, Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Fontanelice, Castel del Rio.

Nell'Accordo, oltre a prevedere il parametro relativo al "piano terra e rialzato", vengono previste una serie di maggiorazioni delle tariffe al metro quadro in base alle caratteristiche dell'immobile, alla consistenza del deposito cauzionale, alla comunicazione del recesso, alla durata del rapporto contrattuale. Di seguito vengono dettagliati i costi per mq/anno relativi ai diversi Comuni ed alle diverse zone (per ogni Comune fino a un massimo di tre: A, B e C).

Tabella delle tariffe - Comuni del Nuovo Circondario Imolese

COMUNE	ZONA	n. vani	> 6 elementi		4 / 6 elementi		< 4 elementi	
			max	min	max	min	max	min
			valori al mq./anno		valori al mq./anno		valori al mq./anno	
Imola		mono	94,49	73,37	86,61	67,26	78,74	61,14
		2	89,99	69,88	82,49	64,05	74,99	58,23
	A	3	81,81	63,52	74,99	58,23	68,17	52,94
		4	77,72	60,35	71,24	55,32	64,76	50,29
		5	69,94	54,31	64,12	49,79	58,29	45,26
		Oltre 5	62,95	48,88	57,70	44,81	52,46	40,73
Imola		mono	78,74	61,14	70,87	55,03	62,99	48,91
		2	74,99	58,23	67,49	52,41	59,99	46,58
	B	3	68,17	52,94	61,36	47,64	54,54	42,35
		4	64,76	50,29	58,29	45,26	51,81	40,23
		5	58,29	45,26	52,46	40,73	46,63	36,21
		Oltre 5	52,46	40,73	47,21	36,66	41,97	32,59
Imola		mono	62,99	48,91	55,12	42,80	47,24	36,69
		2	59,99	46,58	52,49	40,76	44,99	34,94
		3	54,54	42,35	47,72	37,06	40,90	31,76
	C	4	51,81	40,23	45,33	35,20	38,86	30,17
		5	46,63	36,21	40,80	31,68	29,29	27,16
		Oltre 5	41,97	32,59	36,72	28,51	31,48	24,44

COMUNE	ZONA	n. vani	> 6 elementi		4 / 6 elementi		< 4 elementi	
			max	min	max	min	max	min
			valori al mq./anno		valori al mq./anno		valori al mq./anno	
Castel San Pietro Terme Dozza, Castel Guelfo Medicina, Mordano		mono	90,55	68,90	82,32	62,63	74,09	56,37
	A	2	86,24	65,62	78,40	59,65	70,56	53,69
	A	3	78,40	59,65	71,27	54,23	64,14	48,81
	A	4	74,48	56,67	67,71	51,52	60,94	46,36
		5	67,03	51,00	60,94	46,36	54,84	41,73
		Oltre 5	60,33	45,90	54,84	41,73	49,36	37,56
Castel San Pietro Terme		mono	82,32	62,63	74,09	56,37	65,85	50,11
		2	78,40	59,65	70,56	53,69	62,72	47,72
	B	3	71,27	54,23	64,14	48,81	57,02	43,38
		4	67,71	51,52	60,94	46,36	54,17	41,21
		5	60,94	46,36	54,84	41,73	48,75	37,09
		Oltre 5	54,84	41,73	49,36	37,56	43,87	33,38
Casalfiumanese, Castel del Rio, Borgo Tossignano, Fontanelice		mono	82,32	62,63	72,18	55,03	62,99	48,91
		2	78,40	59,65	68,74	52,41	59,99	46,58
	A	3	71,27	54,23	62,49	47,64	54,54	42,35
	A	4	67,71	51,52	59,37	45,26	51,81	40,23
		5	60,94	46,36	53,43	40,73	46,63	36,21
		Oltre 5	54,84	41,73	48,09	36,66	41,97	32,59

COMUNE	ZONA	n. vani	> 6 elementi		4 / 6 elementi		< 4 elementi	
			max	min	max	min	max	min
			valori al mq./anno		valori al mq./anno		valori al mq./anno	
Casalfiumanese, Borgo Tossignano		mono	75,46	62,63	62,99	48,91	55,12	42,80
	B	2	71,86	59,65	59,99	46,58	52,49	40,76
	B	3	65,33	54,23	54,54	42,35	47,72	37,06
		4	62,07	51,52	51,81	40,23	45,33	35,20
		5	55,86	46,36	46,63	36,21	40,80	31,68
		Oltre 5	50,27	41,73	41,97	32,59	36,72	28,51
Castel San Pietro Terme, Dozza, Castel Guelfo, Medicina, Mordano,		mono	65,85	50,11	57,62	43,84	49,39	37,58
	C	2	62,72	47,72	54,88	41,76	47,04	35,79
	C	3	57,02	43,38	49,89	37,96	42,76	32,54
	C	4	54,17	41,21	47,40	36,06	40,62	30,91
		5	48,75	37,09	42,66	32,46	30,62	27,82
	Oltre 5	43,87	33,38	38,39	29,21	32,91	25,04	
Casalfiumanese, Castel del Rio, Borgo Tossignano, Fontanelice		mono	65,85	50,11	55,12	42,80	47,24	36,69
	C	2	62,72	47,72	52,49	40,76	44,99	34,94
	C	3	57,02	43,38	47,72	37,06	40,90	31,76
		4	54,17	41,21	45,33	35,20	38,86	30,17
		5	48,75	37,09	40,80	31,68	29,29	27,16
	Oltre 5	43,87	33,38	36,72	28,51	31,48	24,44	

altri comuni della provincia

Il quarto **Accordo** siglato dalle organizzazioni sindacali degli inquilini e quelle dei proprietari riguarda i Comuni di Argelato, Baricella, Bazzano, Bentivoglio, Budrio, Camugnano, Castel d'Aiano, Castello d'Argile, Castel di Casio, Castello di Serravalle, Castiglione dei Pepoli, Crespellano, Crevalcore, Galliera, Gaggio Montano, Granaglione, Lizzano in Belvedere, Loiano, Malalbergo, Marzabotto, Minerbio, Monghidoro, Monte San Pietro, Monterenzio, Monteveglio, Monzuno, Molinella, Ozzano dell'Emilia, Pieve di Cento, Porretta Terme, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto, Sant'Agata Bolognese, San Benedetto Val di Sambro, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale, Savigno, Vergato. Anche in questo Accordo vengono previste una serie di maggiorazioni delle tariffe al metro quadro in base alle caratteristiche dell'immobile, alla consistenza del deposito cauzionale, alla comunicazione del recesso, alla durata del rapporto contrattuale. Di seguito vengono dettagliati i costi per mq/anno relativi ai diversi Comuni (suddivisi in 5 zone tariffarie) ed alle diverse zone (per ogni Comune fino a un massimo di tre: 1, 2 e 3).

Tabella delle tariffe - altri Comuni della Provincia

COMUNE	ZONA	n. vani	presenza + di 6 elementi		presenza di 4/5 elementi		presenza di 4 elementi	
			max.	min.	max.	min.	max.	min.
			valori al mq./anno		valori al mq./anno		valori al mq./anno	
Z. 1		Mono/2	103,00	71,00	94,00	65,00	86,00	59,00
Argelato (Funò)	1	3	94,00	65,00	86,00	59,00	78,00	54,00
Budrio	1	4	85,00	58,00	78,00	53,00	71,00	49,00
Ozzano	1	5	77,00	52,00	70,00	48,00	64,00	44,00
		Oltre 5	69,00	47,00	63,00	43,00	58,00	39,00
Z. 2		Mono/2	94,00	65,00	86,00	59,00	78,00	54,00
Bazzano - Crespellano	1	3	86,00	59,00	78,00	54,00	71,00	49,00
Marzabotto - Monteveglio	1	4	78,00	53,00	71,00	49,00	65,00	44,00
Monte S. Pietro	1	5	70,00	48,00	64,00	44,00	58,00	40,00
Monzuno	1	Oltre 5	63,00	43,00	58,00	39,00	52,00	36,00
Z. 3								
Baricella - Bentivoglio - Castel di Casio	1							
Castello d'Argile - Castello di Serravalle	1							
Castiglione dei Pepoli - Crevalcore - Galliera	1	Mono/2	86,00	59,00	78,00	54,00	71,00	49,00
Grizzana Moranti - Malalbergo - Minerbio	1	3	78,00	54,00	71,00	49,00	64,00	44,00
Molinella - Montereenzio - Pieve di Cento	1	4	71,00	49,00	65,00	44,00	58,00	40,00
Porretta - Sala B. - S. Agata B. - Savigno	1	5	64,00	44,00	58,00	40,00	52,00	36,00
S. Giorgio di Piano - S. Pietro in Casale	1	Oltre 5	58,00	39,00	52,00	36,00	47,00	32,00
Argelato - Budrio - Crespellano	2							
Monte S. Pietro - Monteveglio	2							
Ozzano - S. Giovanni in Persicelo - Vergato	2							

COMUNE	ZONA	n. vani	presenza + di 6 elementi		presenza di 4/5 elementi		presenza di 4 elementi	
			max.	min.	max.	Min.	Max.	Min.
			valori al mq./anno		valori al mq./anno		valori al mq./anno	
Castel d'Aiano - Gaggio Montano Z. 4								
Granaglione - Lizzano in Belvedere - Monghidoro	1							
Loiano - Monzuno - S. Benedetto Val di Sambro	2	Mono/2	78,00	54,00	72,00	49,00	63,00	43,00
Bazzano - Castel di Casio - Crevalcore	2	3	71,00	49,00	64,00	44,00	57,00	39,00
Castiglione dei Pepoli - Grizzana - Malalbergo	2	4	65,00	44,00	58,00	40,00	52,00	35,00
Marzabotto - Minerbio - Molinella - Monzuno	2	5	58,00	40,00	52,00	36,00	47,00	32,00
Monterenzio - Sala Bolognese - S Agata Bolognese	2	Oltre 5	52,00	36,00	47,00	32,00	42,00	29,00
Argelato - Monte S. Pietro - Ozzano - Vergato	3							
Camugnano Z. 5	1							
Baricella - Castello d'Argile - Castello di Serravalle	2							
Gaggio - Galliera - Granaglione - Lizzano in B.	2	Mono/2	72,00	54,00	63,00	43,00	55,00	38,00
Porretta - S. Benedetto Val di Sambro	2	3	65,00	49,00	57,00	39,00	50,00	34,00
S. Giorgio di P. - S. Pietro in Casale - Savigno	2	4	59,00	44,00	52,00	35,00	45,00	31,00
Budrio - Castel di Casio - Castiglione dei Pepoli	3	5	53,00	40,00	47,00	32,00	41,00	28,00
Crespellano - Malalbergo - Minerbio	3	Oltre 5	48,00	36,00	42,00	29,00	37,00	25,00
Monzuno - Monteveglio - Monterenzio	3							

COME SI DETERMINA IL CANONE DI LOCAZIONE CONVENZIONATO



A

B

C

QUALITATIVI IN POSSESSO DELL'ALLOGGIO

MAX + di 6 parametri

MED 4-6 parametri

MIN - di 4 parametri

MONOLOCALE

OLTRE 5 VANI

— €/M² anno MAX

— €/M² anno MAX

X SUPERFICIE

M² alloggio
(+50% garage)
(+20% posto auto)

— canone annuo MAX

— canone annuo MIN

All'interno di questi valori proprietario e inquilino concordano il canone

a chi rivolgersi per informazioni ed assistenza

Organizzazioni dei conduttori/sindacati degli inquilini con sede a Bologna

Per il recapito dei centri di assistenza presenti negli altri comuni telefonare alla sede di Bologna

APIAB-CONIA	Piazza Roosevelt, 4 Tel. 051/271622
ASSOCASA	Vai S. Margherita, 9 Tel. 051/229160 – fax 051/237005
SICET	Via Milazzo, 16 Tel. 051/256734 – fax 051/255896
SUNIA	Via Corazza 7/6 Tel. 051/4199370 – fax 051/4199307
UNIAT	Via Malvasia 6/2° Tel. 051/512298 – fax 051/557447
UNIONE INQUILLINI	Via S. Carlo, 42 Tel. 051/244654 – 051/228932

Organizzazioni di studenti e cooperative operanti nel settore

Soc. Coop.ari NUOVO MONDO	Via Zamboni, 64 Tel. 051/244212 – fax 051/241313
MUTUA STUDENTESCA	via Belmeloro, 1E tel. 051/222855 – fax 051/251072

Organizzazioni della proprietà edilizia

APE	Via Altabella, 3 Tel. 051/226416 – fax 051/235706
APPC	Strada Maggiore, 23 c/o ASCOM Tel. 051/6487522
ASPPI	Via Testoni, 5 Tel. 051/277111 – fax 051/277160
AIPI	Galleria del Toro, 3 Tel. 051/2960694 – fax 051/2960624
UPPI	Via Marconi, 6/2 Tel. 051/232790 – fax 051/227573

dove prendere visione degli accordi depositati

Ufficio Casa dei Comuni della Provincia nei quali è situato l'immobile da locare a canone concordato.

URP della Provincia di Bologna

Via Benedetto XIV, n. 3- 40126 Bologna

Telefono: 051 6598218,

Numero verde 800-239754

Fax: 051 6598793,

E-mail: urp@provincia.bologna.it,

Sito internet: <http://www.provincia.bologna.it/abitazione/index.html>