



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Assessorato alle Politiche per la Famiglia,  
Politiche Socio Sanitarie, Politiche Abitative

Settore Servizi alla Persona  
Servizio Politiche sociali, sanitarie e abitative  
U.O Politiche abitative e Rapporti con ACER

COMUNE DI FERRARA	U
PROTOCOLLO GENERALE	
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0135575 del 26/07/2024	
Firmatario: CRISTINA COLETTI	

Ferrara, data del protocollo

OGGETTO: Accordo Integrativo (Grandi proprietà) tra Fondazione CAMPLUS e le OO.SS firmatarie dell'accordo (art. 5 comma 3 della L. 431/98 ed in attuazione dell'art. 1 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01/2017). Attestato di deposito

Con la presente, su istanza delle parti si

ATTESTA

che il giorno GIOVEDÌ 18 LUGLIO 2024 (pg n. 130694/2024) è stato depositato presso il Comune di Ferrara l'Accordo Integrativo (art. 5 comma 3 della L. 431/98 ed in attuazione dell'art. 1 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01/2017) sottoscritto dalla Fondazione CAMPLUS e le Associazioni Sindacali firmatarie: SUNIA – SICET – UNIAT – ASSOCASA - UNIONCASA – ASPPI – UPPI – CONFEDILIZIA – CONFABITARE – CONFAPPI

Si dispone la pubblicazione dell'Accordo integrativo sulla pagina web del Comune.

Assessore  
Cristina Coletti  
(F.to digitalmente)

## ACCORDO INTEGRATIVO

Atti sensi degli art. 5 comma. 3 della L. 431/98 ed in attuazione dell'art. 1 comma. 5 del Decreto Ministeriale  
16/01/2017

Con il presente Accordo (di seguito definito "Accordo") sottoscritto in data odierna tra

**Fondazione CAMPLUS,**

di seguito anche definita congiuntamente "Soggetti Detentori di grandi proprietà immobiliari" o "Soggetti Detentori"

E

**S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T., ASSOCASA, UNIONCASA, ASPPI, UPPI, CONFEDILIZIA, CONFABITARE, CONFAPP**  
Di seguito definiti congiuntamente anche "Organizzazioni Sindacali dei Proprietari e degli Inquilini"

D'ora innanzi Soggetti Detentori di grandi proprietà immobiliari e Organizzazioni Sindacali di inquilini per brevità denominate congiuntamente "Parti"

### Premesso che:

A) il Decreto Ministeriale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16.01.2017, in attuazione della Legge n. 431/98 e in base al combinato disposto di cui agli articoli 1, comma 5 del DM e articolo 5, comma 3 della medesima legge, prevede che i canoni di locazione dei contratti stipulati tra talune categorie di soggetti detentori di grandi proprietà immobiliari, così come individuate negli Accordi Territoriali, e le Organizzazioni dei conduttori, maggiormente rappresentative a livello locale, siano definiti, sulla base di criteri stabiliti dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, in Accordi Integrativi da concludere fra Soggetti proprietari o Detentori di grandi proprietà immobiliari e le Organizzazioni sindacali rappresentative delle Proprietà edilizie e dei Conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione Nazionale o comunque firmatarie dei relativi Accordi Territoriali;

B) ai sensi dell'articolo 1, comma 5 del D.M. 16.01.2017 per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base **ad appositi accordi integrativi** fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.;

C) tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle Associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori;

D) richiamato l'Accordo territoriale del Comune di Ferrara, siglato dalle Organizzazioni sindacali della proprietà e degli Inquilini in data 18/10/2023 e depositato in Comune di Ferrara in pari data;

E) atteso che il richiamato accordo stabilisce per le grandi proprietà: ai sensi dell'articolo 1, comma 5 del D.M. 16.01.2017 per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di **100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo** anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base **ad appositi accordi integrativi** fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo;

F) nella stipula dei contratti di locazione, le parti potranno essere assistite dalle Organizzazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'Accordo integrativo.

*D. Dini*



UPPI-FERRARA  
WWW.UPPI-FERRARA.IT

*[Signature]*

SUNIA  
Sindacato Nazionale Inquilini e Asssegnatari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Ionzo, 10 - 44100 Ferr. - 0532.207637  
C.F. 93081140389

FONDAZIONE  
CAMPLUS

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Confabitare  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA  
E-mail: ferrara@confabitare.it  
Tel. 320.8980900  
C.F. 93081140381

UNIA  
Unione Nazionale Inquilini  
Presidente Territ:

G) stante il possesso da parte dei Soggetti detentori di contratti di locazione per studenti o specializzandi universitari dei requisiti di cui alla premessa sub C) e D), le stesse possono essere soggette all'applicazione della disciplina di cui all'articolo 1 comma 5 del D.M. del 16.01.2017;

H) è intenzione delle Parti giungere alla stipulazione dell'Accordo Integrativo ai sensi dell'articolo 1 comma 5 del Decreto Ministeriale sopra citato, recependo le previsioni nello stesso contenute;

**Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:**

### 1. Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante ed essenziale del presente Accordo.

### 2. Definizioni

I termini utilizzati nel presente Accordo integrativo con lettera maiuscola, e non specificamente altrove definiti, avranno il significato agli stessi di seguito attribuito:

**Accordo:** il presente accordo sottoscritto ai sensi degli art. 5 comma. 3 della L. 431/98 e ed in attuazione dell'art. 1 comma. 5 del Decreto Ministeriale 16/01/2017, applicabile ai contratti come di seguito definiti e sottoscritti nel Comune di Ferrara, cui si applica l'Accordo Territoriale.

**Accordo Territoriale:** l'Accordo sottoscritto dalle Organizzazioni Sindacali delle Proprietà e degli inquilini in data 18/10/2023 come successivamente modificato, in applicazione dell'art. 2 comma.3 della L. 431/98, e qui riportato in **Allegato A**).

**Studente/i universitario/i:** al singolare come al plurale, colui o coloro che siano iscritti a scuole o corsi di laurea, perfezionamento, specializzazione o dottorati offerti dall'Università degli Studi di Ferrara e che abbiano la propria residenza in un Comune diverso da quello in cui si svolge il corso.

**Unità Immobiliare:** in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ferrara in vigore, porzione di fabbricato, l'intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di reddituali nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

**Alloggio:** in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ferrara, Unità Immobiliare destinata ad uso abitativo.

**Contratti di locazione:** contratti di locazione stipulati tra i singoli proprietari e la Fondazione CAMPLUS, disciplinati dal presente accordo che recepisce il contenuto dell'Accordo Territoriale del 18/10/2023 e dell'allegato A sottoscritto tra Organizzazioni Sindacali delle Proprietà e degli Inquilini

**Contratti di sublocazione:** contratti di sublocazione stipulati tra la Fondazione CAMPLUS e studenti, disciplinati dal presente accordo che recepisce il contenuto dell'Accordo Territoriale del 18/10/2023 e dell'allegato B e B1 sottoscritto tra Organizzazioni Sindacali delle Proprietà e degli Inquilini

### 3. Oggetto

3.1. Il presente Accordo ha ad oggetto la disciplina dei Contratti di locazione o sublocazione di natura transitoria di alloggi nella disponibilità dei Soggetti Detentori e destinati ad uso abitativo di Studenti Universitari o di laureati iscritti a corsi di specializzazione.

### 4. Elementi caratterizzanti i Contratti

Le Parti convengono che i Contratti, sottoscritti ai sensi del presente Accordo debbano avere le caratteristiche di seguito individuate:

#### 4.1. Sublocazione

4.1.1 È riconosciuto ai Soggetti detentori di contratti di locazione per Studenti o Specializzandi Universitari, firmatari del presente Accordo, la possibilità di concludere con i proprietari di immobili destinati ad uso abitativo contratti di locazione che prevedano la possibilità di **sublocare** agli Studenti Universitari Unità Immobiliari anche nella forma di singoli posti letto all'interno dell'immobile locato.

#### 4.2. Durata

4.2.1 I contratti stipulati ai sensi del presente Accordo avranno secondo le distinte tipologie le durate previste nei modelli di cui agli allegati A e B.

Federico  
Ducchi



UPPI

SINDACATO UNIFICATO NAZIONALE  
Inquilini e Affittuari  
Federazione Provinciale - FERRARA  
C.so Ionzo, 14 - Tel. 0532 207637  
C.F. 93001130389

Confabitare®  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA  
E-mail: ferrara@confabitare.it  
Tel. 320.8980900  
C.F. 02000000000

UNIAI  
Unione Nazionale Inquilini  
Ambiente Territoriale

Ove la durata degli studi sia inferiore alla durata minima, (es. studenti Erasmus) la stessa può essere derogata allegando al contratto di locazione – ovvero ivi facendo di esso puntuale e specifica menzione – della documentazione accademica comprovante la durata e la cessazione del periodo di permanenza.

#### 4.3 Canone

4.3.1 Il canone di locazione dei Contratti è definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti nelle fasce di oscillazione per le aree omogenee individuate nell'Accordo Territoriale, e precisamente nella Tabella **allegato 1)** qui allegata, salvo quanto concordato al paragrafo 4.3.2. che segue.

4.3.2 Il canone dei Contratti di sublocazione, tenuto conto delle peculiari caratteristiche degli alloggi locati o sublocati, collocati anche all'interno di strutture ricettive complesse per Studenti Universitari potrà essere incrementato in ragione dei servizi di assistenza svolti (assistenza contrattuale, mediazione, accollo canone e oneri accessori in caso di recesso di uno o più conduttori o di alloggi sfitti, portierato) ed in misura non eccedente il 20%

#### 4.4. Deposito cauzionale

4.4.1. Il deposito cauzionale, ove previsto, non potrà essere superiore a due mensilità del canone per i contratti di durata fino a dodici mesi.

#### 4.5. Oneri accessori

4.5.1. Le Parti convengono di adottare, per i Contratti, la Tabella degli oneri accessori di cui all'Accordo Territoriale e qui riportato in **Allegato D).**

A titolo di corrispettivo degli oneri accessori, individuati come spese condominiali all'interno dell'Accordo Territoriale, lo Studente Universitario sarà tenuto a corrispondere, unitamente al canone mensile, un importo determinato nel singolo Contratto, in base al rendiconto di gestione condominiale consuntivo dell'anno precedente e preventivo dell'anno in corso al momento della stipula del Contratto, fatto salvo il diritto di conguagliare le somme versate a presentazione del consuntivo annuale.

#### 4.6. Cause di recesso degli Studenti Universitari

4.6.1 Nei contratti di sublocazione da stipulare ai sensi del presente Accordo, in considerazione della loro durata, sarà prevista la facoltà di recesso anticipato dal contratto di locazione con un preavviso di tre (3) mesi da parte del conduttore, da comunicarsi con lettera raccomandata A/R.

Per i contratti di sublocazione a firma solidale, il conduttore ha facoltà di recesso anticipato con preavviso di tre mesi, da comunicare con raccomandata A.R.

#### 4.7 Modelli contrattuali

4.7.1 Soggetti Detentori si impegnano ad utilizzare esclusivamente modelli contrattuali conformi agli schemi b) c) del D.M. 16/01/2017, integrati dalle disposizioni derivanti dall'Accordo territoriale e dal presente Accordo come da modelli qui **allegati A) B, B1).**

#### 4.8. Assistenza sindacale e mediazione

4.8.1 Le Parti convengono che, in sede di sottoscrizione dei Contratti, gli Studenti Universitari possano farsi assistere da una delle Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo. Per ogni contratto di sublocazione verrà consegnato al conduttore un modulo descrittivo dei criteri adottati per determinare il canone di locazione. In particolare saranno riportate: le superfici, gli elementi correttivi, la zona e quant'altro necessario per una corretta lettura del canone locativo, nonché gli Allegati 3) e 4) dell'Accordo Territoriale.

4.8.2. Le Parti convengono che sia prevista nei Contratti una clausola di bonaria composizione delle controversie relative ad interpretazione, efficacia, validità ed esecuzione degli stessi. In particolare sarà previsto il ricorso alla Commissione Stragiudiziale Paritetica e, in caso di esito negativo del ricorso alla Commissione, all'istituto della mediazione previsto dal D.Lgs. 28/2010 e ss.mm.ii.

#### 4.9. Rinvio

4.8.1. Per quanto non previsto dal presente Accordo, le Parti rinviano alle disposizioni di cui alla L. 431/98, al D.M. 30.12.2002, al D.M. 16.01.2017 nonché all'Accordo Territoriale, in quanto applicabili.

#### Allegati:

- Accordo territoriale di Ferrara, sottoscritto in data 18/10/2023, depositato in pari data presso il Tribunale di Ferrara, con allegati 1, 2, 2P, 3, 3P, 4, 5, 6, D, E







  
Sindacato Sindacato Nazionale  
degli Inquilini e Affittuari  
Federazione Provinciale Affittuari  
C.so Isonzo, 18 - Ferrara  
C.F. 9300130389

  
Unione Nazionale Arbitri

  
Confabitare®  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Via Bologna/60/a - 44122 FERRARA  
E-mail: ferrara@confabitare.it  
Tel. 320 8980900  
C.F. 93081140381







Modelli di Contratto:

Allegato A - Contratto tipo con i proprietari

Allegato B - Contratto tipo con gli studenti

Allegato B 1- Contratto tipo con gli studenti accolti in residenze

Ferrara, 18/07/2024

**Letto e sottoscritto**

Fondazione CAMPLUS, 

• S.U.N.I.A. 

• S.I.C.E.T. 

• U.N.I.A.T. 

• ASSOCASA 

• UNIONCASA 

• ASPPI 

• CONFABITARE 

• UPPI 

• CONFEDILIZIA 

• CONFAPPI 