ACCORDO TERRITORIALE

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del nuovo decreto 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

* * *

Bolzano li 27.11.2018

Tra le seguenti Organizzazioni:

- CONFEDILIZIA – Associazione della Proprietà Edilizia – APE – della provincia autonoma di Bolzano, in persona del Presidente pro tempore Avv. Alberto Boscarolli;

- CENTRO CASA – SÜDTIROLER MIETER-SCHUTZ, in persona del Presidente *pro tempore* Dott.ssa Donatella Califano e dei Vice-Presidenti *pro tempore* Sig. Adolfo Detassis e Sig. Renato Zanieri;

(premesso che:
- in data 30.05.2003, è stato stipulato l'Accordo Territoriale per la città di Bolzano, in attuazione della legge 431/1998 e del D.M. 30.12.2002;
- in data 16.01.2017 è stato emesso il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'Art. 4 comma 2 della legge 9.12.1998 n. 431;
- pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Bolzano in sostituzione di quello stipulato il 30.05.2003.)

si conviene e stipula, per il territorio amministrativo del Comune di Bolzano, il presente nuovo Accordo Territoriale, che sostituisce integralmente, dalla data del 01.01.2019, quello concluso il 30.05.2003, che continuerà ad avere vigenza ed applicazione, fino alla loro scadenza naturale, solamente per i contratti stipulati prima della data di deposito in Comune e Provincia del presente nuovo accordo, anche se tacitamente rinnovati o prorogati sotto la vigenza del presente nuovo Accordo.

GEBIETSABKOMMEN

in Durchführung des Gesetzes 9. Dezember 1998 Nr. 431 und des Dekretes 16.01.2017 des Ministers für Infrastrukturen und Transportwesen in Einklang mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen

* * *

Bozen am 27.11.2018

Zwischen folgenden Organisationen:

- CONFEDILIZIA – Verband der Hauseigentümer – VHE – der autonomen Provinz Bozen, in Persona des Präsidenten *pro tempore* RA. Alberto Boscarolli;

- CENTRO CASA - SÜDTIROLER MIETER-SCHUTZ, in Persona des Präsidenten *pro tempore* Frau Dr. Donatella Califano und der Vize-Präsidenten *pro tempore* Herrn Adolfo Detassis und Herrn Renato Zanieri;

(vorausgeschickt dass:
- am 30.05.2003 das Gebietsabkommen für die Stadt Bozen, in Anwendung des Gesetzes 431/1998 und des M.D. 30.12.2002 abgeschlossen wurde;
- am 16.01.2017 das Dekret des Ministers für Infrastrukturen und Transporte, in Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen wurde, zur Durchführung der Bestimmungen gemäß Art. 4, Absatz 2 des Gesetzes 9.12.1998 Nr. 431;
- daher ist es notwendig, ein neues Gebietsabkommen für die Gemeinde Bozen abzuschließen, welches jenes vom 30.05.2003 ersetzt.)

wird, für das Verwaltungsgebiet der Gemeinde Bozen, das vorliegende neue Gebietsabkommen **vereinbart und abgefasst**, welches, mit Datum 01.01.2019, jenes vom 30.05.2003 vollständig ersetzt, welches jedoch für alle Mietverträge, welche vor der Hinterlegung auf der Gemeinde und der Provinz des vorliegenden Gebietsabkommens abgeschlossen wurden, bis zu deren natürlicher Fälligkeit, weiterhin seine Gültigkeit und Anwendung beibehält, auch wenn sich die Verträge unter dem vorliegenden Abkommen automatisch erneuern oder verlängern.

* * *

CAPITOLO I

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATI (art. 2, comma 3, della legge 431/98 e art. 1 del D.M. 16.01.2017)

1) L'ambito di applicazione del presente accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dagli immobili abitativi siti nel territorio amministrativo del Comune di Bolzano.

2) Il territorio del Comune di Bolzano viene suddiviso in aree omogenee, contraddistinte dalla dizione "Area 1", "Area 2" e "Area 3", la cui individuazione e delimitazione risultano dall'elaborato cartografico, che si allega come parte integrante del presente accordo ***(allegato 1)***.

   Si ribadisce che si è inteso, ad evitare la complessità di un eccessivo frazionamento del territorio comunale, prescindere da considerazioni attinenti l'individuazione di elementi di omogeneità molto particolareggiati e dall'individuazione di zone di particolare pregio o degrado, privilegiando, invece, criteri di generalizzazione e riservando, quindi, ad una maggiore ampiezza delle fasce di oscillazione del canone, tra il minimo e il massimo, la possibilità per i contraenti di trovare un accordo rispondente alle concrete caratteristiche dello specifico immobile da locarsi.

3) **a)** Per ogni singola area, così come individuata nell'allegato 1, vengono definiti i valori, minimo e massimo, delle fasce di oscillazione dei canoni, così come risultano dal prospetto allegato al presente accordo (***allegato 2***); i valori sono espressi in Euro, a mese, per metro quadro utile.

   Si precisa che, per ogni area, sono state individuate tre fasce di oscillazione dei valori, che prevedono limiti minimi e massimi del canone, differenziati in base alla maggiore o minore presenza nello specifico immobile, di pertinenze, dotazioni e comfort; a tale scopo è stato concordemente individuato il seguente,

* * *

KAPITEL I

BEGÜNSTIGTE WOHNUNGSMIETVERTRÄGE (Art. 2, Absatz 3, des Gesetzes 431/98 und Art. 1 des M.D. 16.01.2017)

1) Der Anwendungsbereich der vorliegenden Vereinbarung, bezüglich der in der Überschrift genannten Verträge, besteht aus den Wohngebäuden, welche sich im Verwaltungsgebiet der Gemeinde Bozen befinden.

2) Das Gebiet der Gemeinde Bozen wird in homogene Zonen eingeteilt, welche als "Zone 1", "Zone 2" und "Zone 3" bezeichnet werden, deren Bestimmung und Abgrenzung in dem kartographischen Material aufscheinen, welches als integrierender Bestandteil des vorliegenden Abkommens beigelegt wird ***(Anlage 1)***.

   Es wird festgehalten, dass man, um die Komplexität einer übertriebenen Unterteilung des Gemeindegebiets zu vermeiden, bestrebt war, von Überlegungen bezüglich der Festlegung von sehr genauen Homogenitätselementen und von Zonen von besonderem Vorzug oder Nachteil abzusehen. Man hat hingegen allgemeine Kriterien bevorzugt und durch eine größere Breite des Schwankungsbereichs des Mietzinses zwischen dem Minimum und dem Maximum, den Vertragspartnern die Möglichkeit vorbehalten, eine Vereinbarung zu treffen, welche den konkreten Eigenschaften der jeweils zu vermietenden Immobilie entspricht.

3) **a)** Für jede einzelne Zone, wie in Anlage 1 festgelegt, werden die Werte, Minimum und Maximum, der Schwankungsbereiche des Mietzinses bestimmt, wie sie in der beigelegten Aufstellung (***Anlage 2***) angeführt sind. Die Werte sind in Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter ausgedrückt.

   Es wird klargestellt, dass für jede Zone drei Schwankungsbereiche der Werte festgelegt worden sind, welche die Mindest- und Höchstgrenzen des Mietzinses aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie vorsehen. Zu diesem

tassativo, elenco di elementi oggettivi e, per ognuno di essi, il relativo valore espresso in punti:

- posto auto in comune	1,00
- autorimessa o posto auto esclusivo	1,50
- ulteriore autorimessa o posto auto esclusivo	1,50
- cortile e/o giardino condominiale non adibito a parcheggio	0,50
- cantina o soffitta	0,50
- presenza di balcone o terrazza inferiore a 10 mq	1,00
- presenza di balcone o terrazza di almeno 10 mq	1,50
- ascensore	1,00
- cucina abitabile di almeno 10 mq	1,00
- area verde esclusiva	1,00
- doppi servizi	1,00
- collegamento antenna satellitare	0,50
- impianto fisso di condizionamento d'aria o sistema di ventilazione controllata	1,50
- immobile con meno di 9 unità per scala	1,00
- finestre con vetri isolanti	1,00
- porta di sicurezza e/o antifurto	1,00

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile da affittare nella fascia di sua competenza, sulla base dell'esistenza, nell'immobile stesso, dei su indicati elementi e della somma dei punti attribuiti a ciascun elemento, secondo il seguente criterio: se sono presenti elementi che totalizzano fino a 3 punti, l'immobile sarà collocato nella prima fascia; se sono presenti elementi che totalizzano tra 3,5 e 8 punti, esso sarà collocato nella seconda fascia; se sono presenti elementi che totalizzano oltre 8 punti, esso sarà collocato nella terza fascia

Si precisa, che si è ritenuto di determinare i valori minimi in misura contenuta, onde evitare di escludere dalle agevolazioni, con conseguente penalizzazione di entrambe le parti, contratti relativi ad immobili degradati o comunque affittati a canoni particolarmente moderati.

Zweck ist einvernehmlich folgende, bindende, Auflistung von objektiven Elementen erstellt worden, deren relativer Wert in Punkten ausgedrückt ist:

- gemeinschaftlicher Autoabstellplatz	1,00
- Garage oder eigener Autoabstellplatz	1,50
- zusätzliche Garage oder zusätzlicher eigener Autostellplatz	1,50
- Garten und/oder Hof, welcher nicht als Parkplatz verwendet wird	0,50
- Keller oder Dachboden	0,50
- Vorhandensein von Balkon oder Terrasse mit einer Fläche unter 10 qm	1,00
- Vorhandensein von Balkon oder Terrasse mit einer Fläche von mindestens 10 qm	1,50
- Aufzug	1,00
- Wohnküche mit einer Fläche von mindestens 10 qm	1,00
- eigene Grünfläche	1,00
- zweites Bad/WC	1,00
- Anschluss an Satellitenantenne	0,50
- fixe Klimaanlage oder kontrollierte Ventilationsanlage	1,50
- Immobilie mit weniger als 9 Einheiten pro Stiege	1,00
- schall- und wärmedämmende Fenster	1,00
- Sicherheitstür und/oder Alarmanlage	1,00

Die Vertragsparteien werden aufgrund der in der Immobilie vorhandenen, wie oben angeführten Elemente und der Summer der entsprechenden Punkte für jedes Element die Einordnung der zu vermietenden Wohnung in den zuständigen Schwankungsbereich wie folgt bestimmen: wenn vorhandene Elemente eine Gesamtpunktzahl von bis zu 3 Punkten erreichen, ist die Immobilie dem 1. Bereich zuzuordnen; wenn vorhandene Elemente eine Punktzahl zwischen 3,5 und 8 Punkten erreichen, ist sie dem 2. Bereich zuzuordnen; wenn vorhandene Elemente eine Punktzahl von über 8 Punkte erreichen, ist sie dem 3. Bereich zuzuordnen.

Es wird klargestellt, dass man die Minimalwerte niedrig gehalten hat, um zu vermeiden, dass Verträge, welche für Immobilien in schlechtem Zustand oder zu einem besonders mäßigen Mietzins abgeschlossen werden, nicht von den Begünstigungen auszuschließen und folglich beide Parteien zu benachteiligen.

b) Si conviene, che i valori massimi delle fasce di oscillazione si intendono automaticamente soggetti, a decorrere dal 1° gennaio di ogni anno, ad aggiornamento in base al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, verificatasi dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

c) Si conviene che ai valori massimi delle fasce di oscillazione, come sopra individuati, siano apportati i seguenti **correttivi**, in relazione alle caratteristiche del singolo immobile:

- VETUSTÀ:

* abitazione mai integralmente restaurata nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione	-10%

- CONDIZIONI PARTICOLARI:

* mancanza assoluta di riscaldamento	-10%
* appartamento sito al piano terra senza giardino in uso esclusivo	-5%
* appartamento sito al piano seminterrato	-15%
* appartamento sito oltre il 2° piano senza ascensore	-5%
* assenza di soffitta e cantina	-3%
* sito in edificio CASA CLIMA A o superiore	+15%
* sito in edificio CASA CLIMA B	+10%

d) Saranno le parti contrattuali private, nella loro libera discrezionalità, eventualmente assistite dalle rispettive associazioni, che, se richieste, si adopereranno per agevolare il raggiungimento di un accordo, a definire in concreto il canone effettivo, situandolo tra il minimo e il massimo della fascia di oscillazione di sua pertinenza, in considerazione delle agevolazioni, della maggiore o minore presenza di elementi di cui al punto a), nonché in considerazione di ogni ulteriore elemento, anche di carattere soggettivo, quali (a puro titolo esemplificativo): tipologia dell'alloggio; stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile; zona di degrado o di pregio; affaccio su via trafficata o meno; comodità di trasporti; ecc.

e) Si conviene che il canone definito dalle parti venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT,

b) Es wird vereinbart, dass die Maximalwerte der Schwankungsbereiche automatisch, mit Beginn am 1. Januar jeden Jahres, der positiven Veränderung des vom ISTAT festgelegten Indexes der Verbraucherpreise gegenüber des Abschlussdatums des vorliegenden Abkommens, im Ausmaß von 75% angepasst werden.

c) Es wir vereinbart, dass die Maximalwerte der Schwankungsbereiche, wie oben ermittelt, durch folgende **Korrekturparameter**, in Anbetracht der Charakteristiken der einzelnen Immobilie, angepasst werden:

- ALTER:

* Wohnung, welche in den letzten 40 Jahren vor Vertragsabschluss nie vollständig restauriert wurde	-10%

- BESONDERE BEDINGUNGEN:

* völliges Fehlen einer Heizung	-10%
* Parterrewohnung ohne eignen Garten/Grünfläche	-5%
* Wohnung im Tiefparterre	-15%
* Wohnung über dem 2. Stock ohne Aufzug	-5%
* Fehlen von Dachboden und Keller	-3%
* in Gebäude KLIMAHAUS A oder höher	+15%
* in Gebäude KLIMAHAUS B	+10%

d) Die beiden privaten Vertragsparteien werden nach eigenem Gutdünken den effektiven Mietzins festlegen, eventuell mit dem Beistand der jeweiligen Interessenverbände, welche auf Anfrage behilflich sein werden eine Vereinbarung zu erreichen, indem sie ihn zwischen dem Minimum und dem Maximum des anzuwendenden Schwankungsbereichs einordnen unter Berücksichtigung der Begünstigungen und der höheren oder geringeren Anzahl der Elemente gemäß Punkt a), sowie unter Beachtung jedes weiteren, auch subjektiven Elementes, wie (nur als Beispiel angeführt): Art der Wohnung; Erhaltungszustand der Wohnung und des gesamten Gebäudes; Zone mit besonderem Nachteil oder Vorzug; Ausrichtung auf verkehrsreiche Straße oder nicht; Transportmöglichkeiten; usw.

e) Es wird vereinbart, dass der von den Parteien festgelegte Mietzins jährlich im Ausmaß von 75 % der Veränderung zum Vorjahr des vom

dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, salvo che il locatore opti per la cedolare secca.

4) **a)** Si conviene, che la superficie dell'unità immobiliare locata venga, dalle parti contraenti, calcolata secondo le modalità di seguito indicate:

- per l'appartamento si considera la superficie interna (cioè escludendo soltanto i muri esterni o di confine con altro alloggio, ma comprendendo, quindi, tramezze interne, nicchie, soglie, soppalchi ecc.);
- la superficie dei garage va considerata al 75%;
- quella dei posti auto esclusivi al 30%;
- quella del verde esclusivo al 15%;
- quella di balconi e terrazze al 30%;
- quella di cantine e soffitte al 25%.

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, rispetto alla superficie dell'intero appartamento.

b) Si conviene una percentuale di maggiorazione o diminuzione dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione, in relazione a ridotta o elevata superficie dell'alloggio, per rispondere al maggiore o minore valore proporzionale del canone per unità di dimensioni progressivamente calanti o rispettivamente crescenti, secondo il seguente schema, nel quale si considera solo la specifica superficie interna dell'alloggio come sopra indicata:

- superficie fino a 40 mq: + 25%
- superficie tra 40,01 e 55 mq: + 20%
- superficie tra 55,01 e 70 mq: + 15%
- superficie tra 70,01 e 120 mq 0%
- superficie tra 120,01 e 150 mq: - 5%
- superficie maggiore di 150 mq: - 10%

c) Si conviene che non si dia luogo a revisione del canone, se, tra la superficie reale e quella considerata per la determinazione dei valori minimi e massimi del canone, vi sia una differenza, in più o in meno, che non superi il 10%.

ISTAT festgelegten Indexes der Verbraucherpreise für Familien von Arbeitern und Angestellten erhöht wird, außer der Vermieter besteuert die Miete durch die Ersatzsteuer.

4) **a)** Es wird vereinbart, dass die Fläche der vermieteten Immobilieneinheit von den Vertragsparteien gemäß folgenden Modalitäten definiert wird:

- für die Wohnung wird die Innenfläche berücksichtigt (also ausgeschlossen nur die Außenmauern oder die Grenzmauern zu anderen Wohnungen, jedoch inbegriffen interne Trennwände, Nischen, Stufen, Zwischenböden, usw.);
- die Fläche der Garagen wird zu 75% berücksichtigt;
- die der exklusiven Autostellplätze zu 30%;
- die der exklusiven Grünflächen zu 15%;
- die der Balkone und Terrassen zu 30%;
- die der Keller und Dachböden zu 25%.

Im Falle von Vermietung eines Teils einer Immobilieneinheit wird der Mietzins für die gesamte Wohnung im Verhältnis der Fläche jedes einzelnen vermieteten Teils zur Fläche der gesamten Wohnung aufgeteilt.

b) Es wird ein Prozentsatz für die Anhebung oder Senkung des Minimal- und Maximalwertes des Schwankungsbereichs in Bezug auf kleine oder große Flächen der Wohnung vereinbart, um dem verhältnismäßig höheren oder geringeren Wert des Mietzinses für progressiv kleinere beziehungsweise größere Einheiten Rechnung zu tragen und zwar nach folgendem Schema, bei welchem ausschließlich die Innenfläche der Wohnung, berücksichtigt wird:

- Fläche bis zu 40 qm: + 25%
- Fläche zwischen 40,01 und 55 qm: + 20%
- Fläche zwischen 55,01 und 70 qm: + 15%
- Fläche zwischen 70,01 und 120 qm: 0%
- Fläche zwischen 120,01 und 150 qm: - 5%
- Fläche über 150 qm: - 10%

c) Es wird vereinbart, dass der Mietzins nicht verändert wird, wenn zwischen der effektiven Fläche und der zur Bestimmung der Minimal- und Maximalwerte herangezogenen Fläche eine negative oder positive Differenz besteht, die 10% nicht übersteigt.

5) Qualora le parti concordino una durata contrattuale superiore al minimo legale di tre anni, si conviene che i valori massimi delle fasce di oscillazione, vengano aumentati, a valere per l'intera durata contrattuale ed eventuale proroga biennale legale, del 2% per ogni anno oltre la durata minima.

6) Qualora l'appartamento locato sia parzialmente ammobiliato, i valori massimi delle fasce saranno aumentati fino ad un massimo del 10%; qualora l'appartamento locato sia completamente ammobiliato, i valori massimi delle fasce saranno aumentati fino ad un massimo del 20%.

7) Le diverse percentuali di variazione dei valori minimi e massimi delle fasce relative alla superficie di cui all'art. 4 b), ai correttivi di cui all'art. 3 c), alla durata di cui all'art. 5 ed al mobilio di cui all'art. 6, sono cumulabili tra loro.

8) Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore ed inquilino, si conviene di osservare la tabella allegata (allegato D) al D.M. 16.01.2017 (***allegato 3a***), oppure la stessa tabella in lingua tedesca, (***allegato 3b***) del presente accordo; per le voci non considerate nella citata tabella si rinvia a quella approvata in data 12.01.2017 e registrata a Bolzano in data 20.02.2017 sub n. 712 serie 3(***allegato 3c***), oppure la stessa tabella in lingua tedesca, (***allegato 3d***).

9) Come previsto dal D.M. 16.01.2017 le parti stipuleranno il contratto di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato A (***allegato 4a***) al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca, (***allegato 4b***) del presente accordo.

10) Si conviene che, qualora al conduttore venga assegnato, in costanza del contratto di locazione, un alloggio di Edilizia Pubblica (ad es. IPES), egli potrà darne motivata comunicazione di disdetta al locatore, con un termine di preavviso ridotto a tre mesi.

5) Falls die Parteien eine längere Vertragsdauer vereinbaren als das gesetzliche Minimum von drei Jahren, so wird festgelegt, dass die Maximalwerte der Schwankungsbereiche für die gesamte Vertragsdauer und die eventuelle zweijährige gesetzliche Verlängerung um jeweils 2 % je zusätzlichem Jahr erhöht wird.

6) Falls die Wohnung teilmöbliert ist, werden die Maximalwerte der Schwankungsbereiche bis zu höchstens 10% erhöht - falls sie vollständig möbliert ist, werden die Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche um bis zu höchstens 20% erhöht.

7) Die verschiedenen prozentuellen Veränderungen der Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche bezüglich Fläche gemäß Art. 4 b), der Korrekturparameter gemäß Art. 3 c), der Dauer gemäß Art. 5 und der Einrichtung gemäß Art. 6) sind untereinander kumulierbar.

8) Bezüglich der Aufteilung der Nebenspesen zwischen Vermieter und Mieter wird vereinbart, die dem M.D. 30.12.2002 anliegende Tabelle (Anlage D) (***Anlage 3a***), oder dieselbe Tabelle in deutscher Sprache, (***Anlage 3b***) des vorliegenden Abkommens, einzuhalten; für jene Posten, die in der genannten Tabelle nicht enthalten sind, wird auf die am 12.01.2017 abgeschlossenen Tabelle, registriert in Bozen am 20.02.2017 unter der Nr. 712, Serie 3, verwiesen (***Anlage 3c***), oder dieselbe Tabelle in deutscher Sprache, (***Anlage 3d***).

9) Wie vom M.D. 16.01.2017 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden bindenden Vertragsvorlage (Anlage A) (***Anlage 4a***) oder derselben bindenden Vertragsvorlage in deutscher Sprache, (***Anlage 4b***) des vorliegenden Abkommens, ab.

10) Es wird vereinbart, dass, sollte einem Mieter während der Vertragslaufzeit eine Wohnung des Wohnbauinstitutes (z.B. WOBI) zugewiesen werden, dieser dem Vermieter eine begründete Kündigung, mit einer auf drei Monate reduzierten Kündigungsfrist, zustellen kann.

* * *

CAPITOLO II

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (art. 5, comma 1, della legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16.01.2017)

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo del Comune di Bolzano, le organizzazioni firmatarie ricordano tra l'altro:

- che le locazioni aventi esclusivamente finalità turistiche non sono soggette alla disciplina in questione;
- che, ai sensi dell'art. 2, n. 1, del D.M. 16.01.2017, i contratti non possono avere una durata superiore a diciotto mesi;
- i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi a contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti;
- che, ai sensi dell'art. 2, n. 2, del D.M. 16.01.2017, i canoni per contratti di durata superiore a 30 giorni devono essere stabiliti nei limiti minimi e massimi previsti per i contratti agevolati, maggiorati fino ad un 20%;
- che non trovano applicazione le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8, comma 1, della Legge 431/98.

1) Per i contratti in epigrafe, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, convengono di richiamare integralmente quanto previsto al capitolo I, numeri: 1), 2), 3), 4), 6), 7) e 8).

2) Le organizzazioni firmatarie convengono che i limiti minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui al Capitolo I, n. 3) sono aumentati del 20% come da prospetto di cui all'allegato 2.

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, rispetto alla superficie dell'intero appartamento.

3) Le organizzazioni firmatarie convengono di individuare le esigenze transitorie rispettivamente

* * *

KAPITEL II

WOHNUNGSMIETVERTRÄGE FÜR ÜBERGANGSZEIT (Art. 5, Absatz 1, des Gesetzes 431/98 und Art. 2 des M.D. 16.01.2017)

Für die in der Überschrift genannten Verträge bezüglich Wohneinheiten im Verwaltungsgebiet der Gemeinde Bozen, erinnern die unterzeichnenden Organisationen unter anderem:

- dass die Vermietung für ausschließlich touristische Zwecke nicht unter diese Bestimmungen fällt;
- dass die Verträge, im Sinne von Art. 2, Nr. 1, des M.D. vom 16.01.2017, eine Dauer von nicht mehr als achtzehn Monate haben können;
- dass der Mietzins und die Aufteilung der Nebenspesen für Verträge mit einer Dauer von bis zu 30 Tagen zwischen den Parteien frei vereinbart werden können;
- dass die Mietzinse, im Sinne von Art. 2, Nr. 2, des M.D. vom 16.01.2017, zwischen den Minimal- und Maximalwerten der begünstigten Verträge, um bis zu 20 % erhöht, festgelegt werden müssen;
- dass die Steuerbegünstigungen gemäß Art. 8, Absatz 1, des Gesetzes 431/98 keine Anwendung finden.

1) Die unterzeichnenden Organisationen der vorliegenden Vereinbarung sind übereingekommen, für die in der Überschrift genannten Verträge die Inhalte folgender Nummern von Kapitel I vollständig zu übernehmen: 1), 2), 3), 4), 6), 7) und 8).

2) Die unterzeichnenden Organisationen vereinbaren, dass die Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche gemäß Kapitel I, Nr. 3) entsprechend der Auflistung Anlage 2 um 20 % erhöht sind.

Im Falle von Vermietung eines Teils einer Immobilieneinheit wird der Mietzins für die gesamte Wohnung im Verhältnis der Fläche jedes einzelnen vermieteten Teils zur Fläche der gesamten Wohnung aufgeteilt.

3) Die unterzeichnenden Organisationen bestimmen einvernehmlich die Voraussetzun-

del locatore e del conduttore, nelle seguenti fattispecie, con la precisazione che è sufficiente la sussistenza di una di esse, in capo anche ad una sola delle parti contraenti, allegando al contratto documentazione eventualmente esistente:

per il locatore; quando egli preveda il verificarsi, entro 18 mesi, di una delle seguenti circostanze:

a) le ipotesi previste dall'art. 3 legge 431/98 alle lettere a), e);
b) qualsiasi esigenza specifica del locatore o suoi familiari, collegata ad un evento certo, a data prefissata, che sia espressamente indicata in contratto;

per il conduttore:

a) trasferimento temporaneo della sede di lavoro o, comunque, trasferimento legato ad esigenze temporanee di lavoro, formazione, avviamento professionale, di cura o assistenza per se o propri famigliari;
b) esigenze di studio, inteso anche come frequenza di corsi temporanei di istruzione, formazione, specializzazione od altro;
c) separazione o divorzio;
d) assegnazione di alloggio di edilizia pubblica, o acquisto in cooperativa o da privati, di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi, dimostrato con attestazione o preliminare;
e) esigenza di un alloggio per non più di 18 mesi da parte di un conduttore straniero o richiedente asilo, nell'ambito di una iniziativa prefettizia di accoglienza (in questo caso alla stipulazione del contratto di locazione dovrà intervenire anche l'organizzazione che fosse incaricata della gestione dell'iniziativa dell'accoglienza);
f) qualsiasi esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad un evento certo previsto entro 18 mesi.

4) In caso di fattispecie non previste al punto 3 o difficilmente documentabili, esse possono essere certificate a mezzo di sottoscrizione del contratto da parte di entrambe le associazioni firmatarie del presente accordo.

5) Come previsto dal D.M. 16.01.2017 le parti stipuleranno il contratto di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato B (***allegato 5a***) al

gen für einen Übergangsvertrag für den Vermieter und für den Mieter wie folgt, mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass es ausreicht, wenn eine der Voraussetzungen auch nur bei einer der Vertragsparteien besteht:

für den Vermieter, wenn er voraussieht, dass sich einer der folgenden Umstände innerhalb 18 Monaten ereignet:

a) die im Art. 3, Gesetz 431/98 unter den Buchstaben a), e) vorgesehenen Fälle;
b) jedes spezifische Bedürfnis des Vermieters oder seiner Angehörigen, welches mit einem sicheren Ereignis mit festgelegtem Datum zusammenhängt, wenn dies ausdrücklich im Vertrag angeführt wird;

für den Mieter:

a) zeitlich begrenzte Verlegung des Arbeitssitzes oder Verlegung verbunden mit zeitlich begrenzten Erfordernissen für Arbeit, berufliche Aus- oder Fortbildung, für Pflege oder Beistand für sich oder eigene Angehörige;
b) Erfordernisse für Studium, verstanden auch als Teilnahme an befristeten Kursen für Aus- und Fortbildung, Spezialisierung und anderes;
c) Trennung oder Scheidung;
d) Zuweisung einer Wohnung des öffentlichen Wohnbaues oder Kauf in einer Genossenschaft oder von Privaten, wenn die Wohnung innerhalb von 18 Monaten verfügbar wird und dies durch eine Bescheinigung oder einen Vorvertrag bewiesen wird;
e) Erfordernis einer Wohnung für nicht mehr als 18 Monate für einen ausländischen oder Asyl beantragenden Mieter bei einer gerichtlich angeordneten Aufnahmeinitiative (in diesem Fall muss bei Abschluss des Mietvertrags auch die Organisation aufscheinen, welche mit dem Aufnahmeverfahren beauftragt ist);
f) jegliches Erfordernis des Mieters, wenn dieses belegbar und/oder mit einem innerhalb 18 Monaten vorgesehenen sicheren Ereignis verbunden ist.

4) Im Falle von Erfordernissen, welche unter Punkt 3) nicht vorgesehen sind oder schwer belegbar sind, können diese durch die Gegenzeichnung des Mietvertrags seitens beider Verbände, welche das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, bestätigt werden.

5) Wie vom M.D. 16.01.2017 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D.

citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca, (***allegato 5b***) del presente accordo.

* * *

CAPITOLO III

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, comma 2 e 3, della legge 431/98 e art. 3 del D.M. 16.01.2017)

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo del Comune di Bolzano, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, ricordano, tra l'altro, che la durata non può essere inferiore a mesi sei e superiore a mesi trentasei e che trovano applicazione le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della legge 431/98.

1) Per i contratti in epigrafe, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, convengono di richiamare integralmente quanto previsto al capitolo I, numeri: 1), 2), 3), 4), 6), 7) e 8).

2) Le organizzazioni firmatarie convengono che per i predetti contratti i limiti minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui al Capitolo I, n. 3) sono aumentati del 20% come da prospetto di cui all'allegato 2.

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, rispetto alla superficie dell'intero appartamento.

3) Si conviene che, ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a mesi sei, il valore massimo della fascia di oscillazione in questione, venga aumentato del 2% per ogni ulteriore semestre, a valere per l'intera durata contrattuale.

4) Come previsto dal D.M. 16.01.2017, le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato C (***allegato 6a***) al citato D.M. oppure lo stesso tipo

anliegenden bindenden Vertragsvorlage - Anlage B (***Anlage 5a***) oder derselben bindenden Vertragsvorlage in deutscher Sprache, (***Anlage 5b***) des vorliegenden Abkommens, ab.

* * *

KAPITEL III

WOHNUNGSMIETVERTRÄGE FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN (Art. 5, Absatz 2 und 3, des Gesetzes 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.01.2017)

Für die in der Überschrift angeführten Verträge bezüglich Wohnungen im Verwaltungsgebiet der Gemeinde Bozen, erinnern die dieses Abkommen unterzeichnenden Organisationen unter anderem daran, dass die Dauer nicht weniger als sechs Monate und nicht mehr als sechsunddreißig Monate betragen kann und dass die Steuerbegünstigungen laut Art. 8 des Gesetzes 431/98 Anwendung finden.

1) Die unterzeichnenden Organisationen der vorliegenden Vereinbarung sind übereingekommen, für die in der Überschrift genannten Verträge die Inhalte folgender Nummern von Kapitel I vollständig zu übernehmen: 1), 2), 3), 4), 6), 7) und 8).

2) Die unterzeichnenden Organisationen vereinbaren, dass für die genannten Verträge die Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche gemäß Kapitel I, Nr. 3) entsprechend der Auflistung Anlage 2 um 20 % erhöht sind.

Im Falle von Vermietung eines Teils einer Immobilieneinheit wird der Mietzins für die gesamte Wohnung im Verhältnis der Fläche jedes einzelnen vermieteten Teils zur Fläche der gesamten Wohnung aufgeteilt.

3) Falls die Parteien eine Dauer von mehr als sechs Monaten vereinbaren, wird übereingekommen, dass der Maximalwert des Schwankungsbereiches für jedes weitere Semester und für die gesamte Dauer des Vertrages um 2% erhöht wird.

4) Wie vom M.D. 16.01.2017 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden bindenden Vertragsvorlage -

di contratto in lingua tedesca (***allegato 6b***) del presente accordo.

* * *

CAPITOLO IV

VERBALE DI CONSEGNA/RICONSEGNA

Al fine di ridurre il rischio di contenzioso riferibile alle condizioni di consegna e riconsegna dell'immobile locato, le Organizzazioni firmatarie hanno concordemente predisposto un modulo di verbale in lingua italiana (***allegato 7a***) oppure lo stesso tipo di verbale in lingua tedesca (***allegato 7b***) che sarà completato e sottoscritto dai contraenti all'atto della consegna e riconsegna dell'immobile locato.

* * *

CAPITOLO V

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7, comma 2 del D.M. 16.01.2017, ha durata di 5 anni decorrenti dal giorno 01.01.2019 e resterà in vigore, anche dopo tale scadenza, fino a che non interverrà un nuovo accordo.

2) Le organizzazioni firmatarie convengono che il presente accordo possa, di comune intesa, formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, sia in caso di modifica del D.M. 16.01.2017, sia quando ciò apparirà opportuno alle organizzazioni stesse, per mutate condizioni del mercato, della normativa e delle specifiche agevolazioni, nonché dell'imposizione fiscale.

3) In tale ipotesi, così come alla scadenza del presente accordo, l'organizzazione firmataria che intendesse modificarlo o stipularne uno nuovo, inviterà l'altra organizzazione ad avviare gli opportuni incontri e, qualora la parte invitata non vi aderisse, potrà richiedere al Comune la convocazione delle organizzazioni tutte e, qualora il comuna non vi provveda entra 30 giorni, potrà convocare di propria iniziativa la riunione delle organizzazioni stesse.

4) Le organizzazioni firmatarie si impegnano a prestare assistenza alla stipulazione dei contratti ai sensi del presente accordo ed eventualmente a

Anlage C (***Anlage 6a***) oder derselben bindenden Vertragsvorlage in deutscher Sprache, (***Anlage 6b***) des vorliegenden Abkommens, ab.

* * *

KAPITEL IV

ÜBER-/RÜCKGABEPROTOKOLL

Um das Risiko eines Rechtsstreits bezüglich des Zustandes der Immobilie bei der Übergabe und der Rückgabe zu minimieren haben die unterzeichnenden Organisationen einverständlich eine Modell eines Protokolls in italienischer (***Anlage 7a***) oder in deutscher Sprache (***Anlage 7b***) erstellt, welches von den Vertragsparteien bei der Wohnungsübergabe und bei der Wohnungsrückgabe vervollständigt und unterzeichnet wird.

* * *

KAPITEL V

1) Dieses Abkommen, hinterlegt gemäß der Modalitäten des Art. 7, Komma 2 des M.D. 16.01.2017, hat eine Laufzeit von 5 Jahren ab dem 01.01.2019 und bleibt auch nach dieser Fälligkeit in Kraft, bis ein neues Abkommen abgeschlossen wird.

2) Die unterzeichnenden Parteien vereinbaren, dass das vorliegende Abkommen in gegenseitigem Einvernehmen jederzeit überarbeitet, abgeändert oder ergänzt werden kann, wenn das M.D. 16.01.2017 abgeändert werden sollte oder falls dies den Organisationen aufgrund veränderter Bedingungen des Marktes, der Rechtsvorschriften und der spezifischen Steuerbegünstigungen sowie der Besteuerung zweckdienlich erscheint.

3) In einem solchen Fall, sowie bei Fälligkeit diese Abkommens, kann die unterzeichnende Organisation, welche eine Änderung oder ein neues Abkommen anstrebt, die andere Organisation einladen, um die notwendigen Treffen zu vereinbaren und, sofern die eingeladene Partei nicht zustimmen sollte, die Gemeinde mit der Einberufung aller Organisationen beauftragen; sollte die Gemeinde dieser Aufforderung nicht innerhalb von 30 Tagen nachkommen, kann die Partei selbst die Versammlung der Organisationen einberufen.

4) Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich, Beistand bei der Abfassung der Mietverträge im Sinne des vorliegenden Abkommens zu leisten

controfirmare congiuntamente i contratti stessi.

5) L'attestazione prevista dagli artt. 1 comma 8, e 2 comma 8 e 3 comma 5, del D.M. 16.01.2017 è rilasciata da una organizzazione firmataria del presente accordo tramite la compilazione dell'allegato modello di attestazione in lingua italiana (***allegato 8a***) o in lingua tedesca (***allegato 8b***).
L'attestazione viene redatta sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali con relativa assunzione di responsabilità delle parti stesse sulla rispondenza dei dati dichiarati.

6) Le organizzazioni firmatarie si impegnano inoltre ad istituire a richiesta la Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale di cui all'art. 6 del D.M. 16.01.2017, secondo la procedura di cui all'allegato E) del D.M. 16.01.2017.

7) Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere altri accordi territoriali diversi dal presente.

8) Il presente accordo verrà depositato presso la segreteria del Comune di Bolzano e presso la Provincia autonoma dell'Alto Adige.

Allegati:

1) Planimetria del territorio comunale di Bolzano con individuazione delle aree;
2) Prospetto delle fasce di oscillazione del canone;
3a) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua italiana – D.M. 16.01.2017;
3b) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua tedesca – D.M. 16.01.2017;
3c) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua italiana - Bolzano;
3d) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua tedesca - Bolzano;
4a) Tipo di contratto per locazione abitativa agevolata in lingua italiana;
4b) Tipo di contratto per locazione abitativa agevolata in lingua tedesca;
5a) Tipo di contratto per locazione abitativa di natura transitoria in lingua italiana;
5b) Tipo di contratto per locazione abitativa di natura transitoria in lingua tedesca;
6a) Tipo di contratto per locazione abitativa per studenti universitari in lingua italiana;
6b) Tipo di contratto per locazione abitativa per studenti universitari in lingua tedesca;

und eventuell genannte Verträge gemeinsam gegenzuzeichnen.

5) Die Bescheinigung gemäß Art. 1, Absatz 8, und Art. 3, Absatz 5, des M.D. 16.01.2017 wird von einer der Unterzeichnerorganisationen dieses Abkommens durch das Ausfüllen des Bescheinigungsmodells in italienischer Sprache (***Anlage 8a***) oder in deutscher Sprache (***Anlage 8b***) ausgestellt.
Die Bescheinigung wird anhand der von den Vertragsparteien erklärten objektiven Elemente abgefasst. Die Vertragsparteien selbst übernehmen die volle Verantwortung bezüglich der Richtigkeit der erklärten Daten.

6) Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich außerdem, auf Antrag die Kommission für außergerichtliche Verhandlungs- und Vergleichsverfahren gemäß Art. 6 des M.D. 16.01.2017, nach dem Verfahren gemäß der Anlage E) des M.D. 16.01.2017, einzuführen.

7) Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich, keine anderen Gebietsabkommen, die sich vom gegenwärtigen unterscheiden, zu unterschreiben.

8) Das vorliegende Gebietsabkommen wird im Sekretariat der Gemeinde Bozen und in der autonomen Provinz Südtirol hinterlegt.

Anlagen:

1) Lageplan der Stadt Bozen mit Kennzeichnung der Zonen;
2) Auflistung der Schwankungsbereiche des Mietzinses;
3a) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in italienischer Sprache – M.D. 16.01.2017;
3b) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in deutscher Sprache –M.D. 16.01.2017;
3c) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in italienischer Sprache - Bozen;
3d) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in deutscher Sprache - Bozen;
4a) Standardvertrag für begünstigte Wohnungsvermietung in italienischer Sprache;
4b) Standardvertrag für begünstigte Wohnungsvermietung in deutscher Sprache;
5a) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Übergangszeit in italienischer Sprache;
5b) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Übergangszeit in deutscher Sprache;
6a) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Universitätsstudenten in italienischer Sprache;
6b) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Universitätsstudenten in deutscher Sprache;

7a) Verbale di consegna/riconsegna in lingua italiana;

7b) Verbale di consegna/riconsegna in lingua tedesca;

8a) Modello di attestazione in lingua italiana;

8b) Modello di attestazione in lingua tedesca.

Il presente accordo entra in vigore in data 01.01.2019.

Letto, confermato e sottoscritto in data 27.11.2018 dalle organizzazioni stipulanti l'accordo:

CONFEDILIZIA - Associazione della Proprietà Edilizia - APE - della provincia autonoma di Bolzano

.....

CENTRO CASA - SÜDTIROLER MIETERSCHUTZ

.....

.....

.....

A questo Accordo hanno aderito le seguenti organizzazioni:

.....

.....

7a) Über-/Rückgabeprotokoll in italienischer Sprache;

7b) Über-/Rückgabeprotokoll in deutscher Sprache;

8a) Bescheinigungsmodell in italienischer Sprache;

8b) Bescheinigungsmodell in deutscher Sprache.

Dieses Abkommen tritt am 01.01.2019 in Kraft.

Gelesen, bestätigt und unterzeichnet am 27.11.2018 von den das Abkommen abschließenden Organisationen:

CONFEDILIZIA - Verband der Hauseigentümer - VHE - der autonomen Provinz Bozen

.....

CENTRO CASA - SÜDTIROLER MIETERSCHUTZ

.....

.....

.....

Diesem Abkommen haben sich folgende Organisationen angeschlossen:

.....

.....