

ACCORDO TERRITORIALE

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

* * *

Fra le seguenti organizzazioni:

- CONFEDILIZIA - Associazione della Proprietà Edilizia della provincia autonoma di Bolzano, in persona del Presidente pro tempore Signor Avv. Alberto Boscarolli;
- SICET, SUNIA, UNIAT - Centro Casa Bolzano, in persona del Presidente pro tempore Signor Gianni Pozzo;

premesso che per i comuni ad oggi classificati ad alta tensione abitativa (Appiano, Bolzano, Lana, Lagundo, Laives e Merano) sono già stati stipulati specifici accordi;

si conviene quanto segue, per il territorio amministrativo **dei rimanenti comuni della Provincia autonoma di Bolzano come da allegato elenco** (Allegato 1), *con esclusione dei Comuni di Bressanone e Brunico (per i quali vige uno specifico accordo).*

* * *

CAPITOLO I

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, della legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.2002)

- 1) L'ambito di applicazione del presente accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dagli immobili abitativi siti nel territorio amministrativo dei comuni di cui all'allegato elenco (Allegato 1).
- 2) Si precisa che, indipendentemente dalle informazioni che si sarebbero potute avere dalla delimitazione delle microzone catastali (ad oggi non ancora determinate), si è inteso, ad evitare la complessità dovuta ad un frazionamento dei territori comunali, prescindere da considerazioni attinenti l'individuazione di elementi di

GEBIETSABKOMMEN

in Durchführung des Gesetzes 9. Dezember 1998 N. 431 und des Dekretes 30. Dezember 2002 des Ministers für Infrastrukturen und Transportwesen in Einklang mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen

* * *

Zwischen folgenden Organisationen:

- CONFEDILIZIA - Verband der Gebäudeinhaber der Autonomen Provinz Bozen, in der Person des Präsidenten pro tempore Herrn Ra. Alberto Boscarolli;
- SICET, SUNIA, UNIAT - Südtiroler Mieterschutz Bozen, in der Person des Präsidenten pro tempore Herrn Gianni Pozzo;

vorausgesetzt, dass für die zur Zeit als mit angespannter Wohnungssituation eingestuften Gemeinden (Algund, Bozen, Eppan, Lana, Leifers und Meran) bereits eigene Abkommen abgeschlossen wurden;

wird für das Verwaltungsgebiet **der übrigen Gemeinden der autonomen Provinz Bozen gemäß anliegender Auflistung** (Anlage 1), *mit Ausnahme der Gemeinden Brixen und Bruneck (für welche ein eigenes Abkommen gilt),* nachstehendes vereinbart.

* * *

KAPITEL I

BEGÜNSTIGTE WOHNUNGSMIETVERTRÄGE

(Art. 2, Absatz 3, des Gesetzes 431/98 und Art. 1 des M.D. 30.12.2002)

- 1) Der Anwendungsbereich dieses Abkommens hinsichtlich der in der Überschrift genannten Verträge besteht aus den Wohngebäuden, welche sich im Verwaltungsgebiet der Gemeinden laut anliegender Auflistung (Anlage 1) befinden.
- 2) Es wird klargestellt, dass man, ungeachtet der Informationen, welche man aus den Abgrenzungen der Mikrozonens des Katasters (bis heute noch nicht festgelegt) hätte haben können, und um die Komplexität durch eine Unterteilung der Gemeindegebiete zu vermeiden, übereingekommen ist, von

omogeneità particolareggiati e 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.

In tale ottica si è deciso di comprendere l'intero territorio comunale di ogni singolo comune in un'unica area.

- 3) Considerando le diverse situazioni socio-economiche, di densità abitativa e di posizione geografica dei singoli comuni, si è deciso di suddividere i comuni in due gruppi (allegato 1) prevedendo per il primo gruppo un maggiore valore massimo del canone.

a) Per detta area unica di ciascun comune dei due gruppi, vengono definiti i valori, minimo e massimo, della fascia di oscillazione del canone, così come risultanti dall'allegato 2. I valori sono espressi in euro, ad anno, per metro quadro utile.

Si precisa, che si è ritenuto di determinare i valori minimi in misura contenuta, per consentire la stipulazione di contratti a canoni contenuti relativi ad immobili degradati od affittati in base a specifici rapporti personali o altre ipotesi simili.

b) Si conviene, che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione si intendono automaticamente soggetti, a decorrere dal 1° gennaio di ogni anno, ad aggiornamento in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, verificatasi nell'anno precedente.

c) 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, in considerazione di

Erwägungen bezüglich der Festlegung detaillierter Kriterien der Homogenität und von Zonen mit besonderem Vorzug oder Nachteil abzusehen. Man hat hingegen allgemeine Kriterien bevorzugt und durch eine größere Breite des Schwankungsbereichs des Mietzinses zwischen dem Mindest- und dem Höchstbetrag den Vertragspartnern die Möglichkeit vorbehalten, eine Vereinbarung zu treffen, welche den konkreten Eigenschaften der jeweils zu vermietenden Immobilie entspricht.

Aus diesem Grund wurde beschlossen, das gesamte Gemeindegebiet jeder einzelnen Gemeinde in eine einzige Zone einzubeziehen.

- 3) In Anbetracht der unterschiedlichen sozialen und wirtschaftlichen Situationen, der Wohnungsdichte und der geographischen Lage der einzelnen Gemeinden wurde beschlossen, die Gemeinden in zwei Gruppen (Anlage 1) einzuteilen, wobei für die erste Gruppe ein höherer Maximalwert des Mietzinses vorgesehen wurde.

a) Für die genannte Einheitszone jeder Gemeinde beider Gruppen werden die Werte, der Mindest- und der Höchstwert, des Schwankungsbereichs des Mietzinses bestimmt, wie sie in der Anlage 2 angeführt sind. Die Werte sind in Euro pro Jahr je nutzbarem Quadratmeter ausgedrückt.

Es wird klargestellt, dass man die Mindestwerte niedrig gehalten hat, um den Abschluss von Mietverträgen zu einem geringen Mietzins für Immobilien in schlechtem Zustand oder aufgrund spezifischer persönlicher Beziehungen oder aus anderen ähnlichen Gründen zu ermöglichen.

b) Es wird vereinbart, dass die Mindest- und Höchstwerte der Schwankungsbereiche automatisch, mit Beginn am 1. Januar eines jeden Jahres, der Veränderung zum Vorjahr des vom ISTAT festgelegten Indexes der Verbraucherpreise angepasst werden.

c) Die privaten Vertragsparteien werden nach eigenem Gutdünken konkret den tatsächlichen Mietzins festlegen - eventuell mit Beistand der jeweiligen Interessenverbände, welche auf Anfrage behilflich sein werden eine Vereinbarung zu erreichen - indem sie den Mietzins zwischen dem

ogni elemento, anche di carattere soggettivo, quali (a puro titolo esemplificativo): tipologia dell'alloggio; stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile; data di costruzione o di eventuale ristrutturazione; zona di degrado o di pregio; affaccio su via trafficata o meno; comodità di trasporti; ecc.

d) Si conviene che il canone definito dalle parti venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

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, sottopalchi 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%.

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 all'evidente 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 e 55 mq: | + 20% |
| • superficie tra 55 e 70 mq: | + 15% |
| • superficie tra 120 e 150 mq: | - 5% |
| • superficie maggiore di 150 mq: | - 10% |

Mindest- und dem Höchstwert des Schwankungsbereichs einordnen unter Beachtung eines jeden, auch subjektiven, Elementes, wie (nur als Beispiel angeführt): Art der Wohnung; Erhaltungszustand der Wohnung und des gesamten Gebäudes; Baujahr oder Datum einer eventuellen Sanierung; Zone mit besonderem Nachteil oder Vorzug; Ausrichtung auf verkehrsreiche Straße oder nicht; bequeme Transportmöglichkeiten; usw.

d) Es wird vereinbart, dass der von den Parteien festgelegte Mietzins jährlich im Ausmaß von 75 % der Veränderung zum Vorjahr des vom ISTAT festgelegten Index der Verbraucherpreise für Haushalte von Arbeitern und Angestellten angepasst wird.

4) a) Es wird vereinbart, dass die Fläche der vermieteten Immobilieneinheit von den Vertragsparteien auf folgende Weise berechnet 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 %.

b) Es wird ein Prozentsatz für die Anhebung oder Senkung des Mindest- und Höchstwertes des Schwankungsbereichs in Bezug auf kleinere oder größere Flächen der Wohnung vereinbart, um dem offensichtlich höheren oder geringeren verhältnismäßigen 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 m ² : | + 25 % |
| • Fläche zwischen 40 und 55 m ² : | + 20 % |
| • Fläche zwischen 45 und 70 m ² : | + 15 % |
| • Fläche zwischen 120 und 150 m ² : | - 5 % |
| • Fläche über 150 m ² : | - 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%.

- 5) Qualora le parti concordino una durata contrattuale superiore al minimo legale di tre anni, si conviene che i valori minimi e 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 minimi e massimi delle fasce saranno aumentati fino ad un massimo del 10% - qualora l'appartamento locato sia completamente ammobiliato, i valori minimi e 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, alla durata e al mobilio 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 G) al D.M. 30.12.2002, oppure la stessa tabella in lingua tedesca, allegato 3 del presente accordo.

Si precisa che negli usi locali è invalsa la consuetudine di ripartire il compenso dell'amministratore e le spese di amministrazione al 50% tra proprietario ed inquilino.

- 9) Come previsto dal D.M. 30.12.2002 le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato A al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca, allegato 4 del presente accordo.

* * *

CAPITOLO II

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

- 5) Falls die Parteien eine längere Vertragsdauer vereinbaren als das gesetzliche Minimum von drei Jahren, so wird festgelegt, dass die Mindest- und Höchstwerte 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 Mindest- und der Höchstwerte der Schwankungsbereiche bis zu höchstens 10 % erhöht - falls sie vollständig möbliert ist, werden die Mindest- und Höchstwerte der Schwankungsbereiche um bis zu höchstens 20 % erhöht.
- 7) Die verschiedenen prozentuellen Veränderungen der Mindest- und Höchstwerte der Schwankungsbereiche bezüglich Fläche, Dauer und Einrichtung 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 G), oder dieselbe Tabelle in deutscher Sprache, Anlage 3 zu diesem Abkommen, einzuhalten.
Es wird festgestellt, dass in den örtlichen Gebräuchen die Gepflogenheit vorherrscht, die Vergütung an den Verwalter und die Verwaltungsspesen zu 50 % zwischen dem Eigentümer und dem Mieter aufzuteilen.
- 9) Wie vom M.D. 30.12.2002 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden Standardvorlage (Anlage A) oder desselben Standardvertrages in deutscher Sprache, Anlage 4 zu diesem Abkommen, ab.

* * *

KAPITEL II

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(art. 5, comma 1, della legge 431/98 e art. 2 del D.M. 30.12.2002)

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo dei Comuni di cui all'allegato 1, le organizzazioni firmatarie ricordano tra l'altro:

- che non trovano applicazione le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8, comma 1, della Legge 431/98;
- che il canone di locazione viene liberamente concordato dalle parti senza tenere conto dei valori minimi e massimi di cui al capitolo I del presente accordo;
- 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. 30.12.2002, i contratti possono avere una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

- 1) Per i contratti in epigrafe, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, convengono di richiamare integralmente quanto previsto al capitolo I, numeri: 1) e 8).
- 2) Le organizzazioni firmatarie convengono di individuare le esigenze transitorie rispettivamente 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:

per il locatore; quando egli preveda il verificarsi di una delle seguenti circostanze:

- a) le ipotesi previste dall'art. 3 legge 431/98 alle lettere a), b), e);
- b) quando il locatore intenda vendere l'immobile;
- c) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore o suoi familiari, collegata ad un evento previsto, che sia espressamente indicata in contratto;

per il conduttore:

- a) trasferimento temporaneo della sede di lavoro o, comunque, legato ad esigenze temporanee di lavoro, formazione o avviamento professionale;

WOHNUNGSMIETVERTRÄGE FÜR EINE ÜBERGANGSZEIT

(Art. 5, Absatz 1, des Gesetzes 431/98 und Art. 2 des M.D. 30.12.2002)

Für die in der Überschrift benannten Verträge bezüglich Wohneinheiten im Verwaltungsgebiet der Gemeinden der Anlage 1, erinnern die unterzeichnenden Organisationen unter anderem:

- dass die Steuerbegünstigungen gemäß Art. 8, Absatz 1, des Gesetzes 431/98 keine Anwendung finden;
- dass der Mietzins von den Parteien frei vereinbart wird, ohne Berücksichtigung der in Kapitel I festgelegten Mindest- und Höchstwerte;
- dass die Vermietung für ausschließlich touristische Zwecke nicht unter diese Bestimmungen fällt;
- dass die Verträge, im Sinne von Art. 2, N. 1, des M.D. vom 30.12.2002, eine Dauer von nicht weniger als einen Monat und nicht mehr als achtzehn Monate haben können.

- 1) Die diese Vereinbarung unterzeichnenden Organisationen sind übereingekommen, für die in der Überschrift genannten Verträge die Inhalte der Nummern 1) und 8) von Kapitel I vollständig zu übernehmen.
- 2) Die unterzeichnenden Organisationen bestimmen einvernehmlich die Voraussetzungen 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 ereignet:

- a) die im Art. 3, Gesetz 431/98 unter den Buchstaben a), b) und e) vorgesehenen Fälle;
- b) wenn der Vermieter beabsichtigt die Immobilie zu verkaufen;
- c) jeglicher weitere spezifische Bedarf des Vermieters oder seiner Angehörigen, der mit einem vorgesehenen Ereignis zusammenhängt, wenn dieses ausdrücklich im Vertrag angeführt wird;

für den Mieter:

- a) zeitlich begrenzte Verlegung des Arbeitssitzes oder jedenfalls verbunden mit zeitlich begrenzten Erfordernissen für Arbeit oder berufliche Aus- und Fortbildung;

- 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 prevede renda disponibile entro 18 mesi, dimostrato con attestazione o preliminare;
 - e) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad un evento previsto entro 18 mesi.
- 4) Come previsto dal D.M. 30.12.2002 le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato C al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca, allegato 5 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. 30.12.2002)

Essendo i Comuni di cui all'allegato elenco (allegato 6) confinanti con Comuni sede di università o corsi universitari, è possibile, con decorrenza dal presente accordo, stipulare i contratti in epigrafe con studenti universitari fuori sede.

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo dei Comuni di cui all'Allegato 6, 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 attualmente non 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).

- 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 werden sollte und dies durch eine Bescheinigung oder einen Vorvertrag bewiesen wird;
 - e) jegliches weitere Erfordernis des Mieters, wenn dieses belegbar und/oder mit einem innerhalb 18 Monaten vorgesehenen Ereignis verbunden ist.
- 4) Wie vom M.D. 30.12.2002 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden Standardvorlage (Anlage C) oder desselben Standardvertrages in deutscher Sprache, Anlage 5 zu diesem Abkommen, ab.

* * *

KAPITEL III

WOHNUNGSMIETVERTRÄGE FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN (Art. 5, Absatz 2 und 3, des Gesetzes 431/98 und Art. 3 des M.D. 30.12.2002)

Nachdem die Gemeinden der anliegenden Auflistung (Anlage 6) an jene Gemeinden angrenzen, welche Sitz einer Universität oder von Universitätskursen sind, ist es mit Inkrafttreten dieses Abkommens möglich, die in der Überschrift genannten Mietverträge mit Universitätsstudenten aus jeweils anderen Gemeinden abzuschließen.

Für die in der Überschrift benannten Verträge bezüglich Wohnungen im Verwaltungsgebiet der Gemeinden gemäß Anlage 6, 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 zur Zeit die Steuerbegünstigungen laut Art. 8 des Gesetzes 431/98 keine Anwendung finden.

- 1) Die unterzeichnenden Organisationen der vorliegenden Vereinbarung sind übereingekommen, für die in der Überschrift benannten Verträge die Inhalte der Nummern 1), 2), 3),

- 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 uguali a quelli dell'allegato 1, aumentati del 20%.
- 3) Si conviene che, ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a mesi 6, 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. 30.12.02, le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato E al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca allegato 7 del presente accordo.

* * *

CAPITOLO IV

Le organizzazioni firmatarie convengono che, qualora le agevolazioni fiscali, di cui all'articolo 8, comma 1, della legge 431/98, previste, ad oggi, per i soli contratti agevolati (e per quelli per studenti universitari) relativi ad immobili siti nei comuni ad alta tensione abitativa, venissero estese anche ai restanti comuni o, comunque, venissero disposte agevolazioni fiscali applicabili anche ai contratti di cui al presente accordo, esse troveranno immediata applicazione.

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. 30.12.02, sia quando ciò apparirà opportuno alle organizzazioni stesse, per mutate condizioni del mercato, della normativa e delle specifiche agevolazioni, nonché dell'imposizione fiscale.

Le organizzazioni firmatarie si impegnano a prestare assistenza alla stipulazione dei contratti ai sensi del presente accordo ed eventualmente a controfirmare i contratti stessi.

4), 6), 7) und 8) von Kapitel I vollständig zu übernehmen.

- 2) Die unterzeichnenden Organisationen vereinbaren, dass für die genannten Verträge die Mindest- und Höchstwerte der Schwankungsbereiche gemäß Kapitel I, N. 3) gleich jenen der Auflistung Anlage 1, erhöht um 20 %, sind.
- 3) Falls die Parteien eine Dauer von mehr als sechs Monaten vereinbaren, wird übereingekommen, dass der Höchstwert des Schwankungsbereiches für jedes weitere Semester und für die gesamte Dauer des Vertrages um 2 % erhöht wird.
- 4) Wie vom M.D. 30.12.2002 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden Standardvorlage (Anlage E) oder desselben Standardvertrages in deutscher Sprache, Anlage 7 zu diesem Abkommen, ab.

* * *

KAPITEL IV

Falls die Steuerbegünstigungen gemäß Artikel 8, 1. Absatz, des Gesetzes 431/98, die bisher nur für begünstigte Mietverträge (oder für jene für Universitätsstudenten) bezüglich Immobilien in Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte vorgesehen sind, auch auf die übrigen Gemeinden ausgedehnt würden oder im Falle der Einführung neuer Steuerbegünstigungen, welche für die Verträge des vorliegenden Abkommens angewandt werden können, vereinbaren die unterzeichnenden Parteien, dass diese unverzüglich Anwendung finden.

Die unterzeichnenden Parteien vereinbaren, dass das vorliegende Abkommen in gegenseitigem Einvernehmen jederzeit überarbeitet, abgeändert oder ergänzt werden kann, sowohl im Falle einer Änderung des M.D. 30.12.2002 als auch falls dies den Organisationen selbst aufgrund veränderter Bedingungen des Marktes, der Rechtsvorschriften und der spezifischen Steuerbegünstigungen sowie der Besteuerung zweckdienlich erscheint.

Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich, Beistand bei der Abfassung der Mietverträge im Sinne des vorliegenden Abkommens zu leisten und eventuell diese Verträge gegenzuzeichnen.

Le organizzazioni firmatarie si impegnano inoltre ad istituire a richiesta la Commissione di Conciliazione di cui all'art. 6 del D.M. 30.12.2002, in particolare anche ai fini dell'attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo dei contratti al presente accordo.

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

Il presente accordo verrà depositato presso la segreteria dei rispettivi Comuni.

Allegati:

- 1) Elenco dei Comuni in 2 gruppi;
- 2) Prospetto delle fasce di oscillazione del canone;
- 3) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua tedesca;
- 4) Tipo di contratto per locazione abitativa agevolata in lingua tedesca;
- 5) Tipo di contratto per locazione abitativa di natura transitoria in lingua tedesca;
- 6) Elenco dei Comuni in 2 gruppi per i contratti a studenti universitari;
- 7) Tipo di contratto per locazione abitativa per studenti universitari in lingua tedesca;

Il presente accordo sostituisce eventuali precedenti accordi territoriali ed esso entra in vigore con la data della sottoscrizione.

Letto, confermato e sottoscritto in data 23.06.2005 dalle organizzazioni stipulanti l'accordo:

CONFEDILIZIA - Associazione della Proprietà Edilizia della provincia autonoma di Bolzano

.....

SICET-SUNIA-UNIAT - Centro Casa Bolzano

.....

A questo Accordo hanno aderito le seguenti organizzazioni:

Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich außerdem, auf Antrag die Schlichtungskommission gemäß Art. 6 des M.D. 30.12.2002 einzuführen, vor Allem auch um die Übereinstimmung des ökonomischen und normativen Inhaltes der Verträge mit dem vorliegenden Abkommen zu bescheinigen.

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

Das vorliegende Gebietsabkommen wird im Sekretariat der jeweiligen Gemeinden hinterlegt.

Anlagen:

- 1) Auflistung der Gemeinden in 2 Gruppen;
- 2) Auflistung der Schwankungsbereiche des Mietzinses;
- 3) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in deutscher Sprache;
- 4) Standardvertrag für begünstigte Wohnungsvermietung in deutscher Sprache;
- 5) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Übergangszeit in deutscher Sprache;
- 6) Auflistung der Gemeinden in 2 Gruppen für Mietverträge für Universitätsstudenten;
- 7) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Universitätsstudenten in deutscher Sprache;

Dieses Abkommen ersetzt und annulliert eventuelle vorherige Gebietsabkommen und es tritt mit dem Datum der Unterschrift in Kraft.

Gelesen, bestätigt und unterzeichnet am 23.06.2005 von den das Abkommen abschließenden Organisationen:

CONFEDILIZIA - Verband der Gebäudeinhaber der autonomen Provinz Bozen

.....

SICET-SUNIA-UNIAT - Südtiroler Mieterschutz Bozen

.....

Diesem Abkommen haben sich folgende Organisationen angeschlossen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....



.....
.....
.....
.....
.....
.....