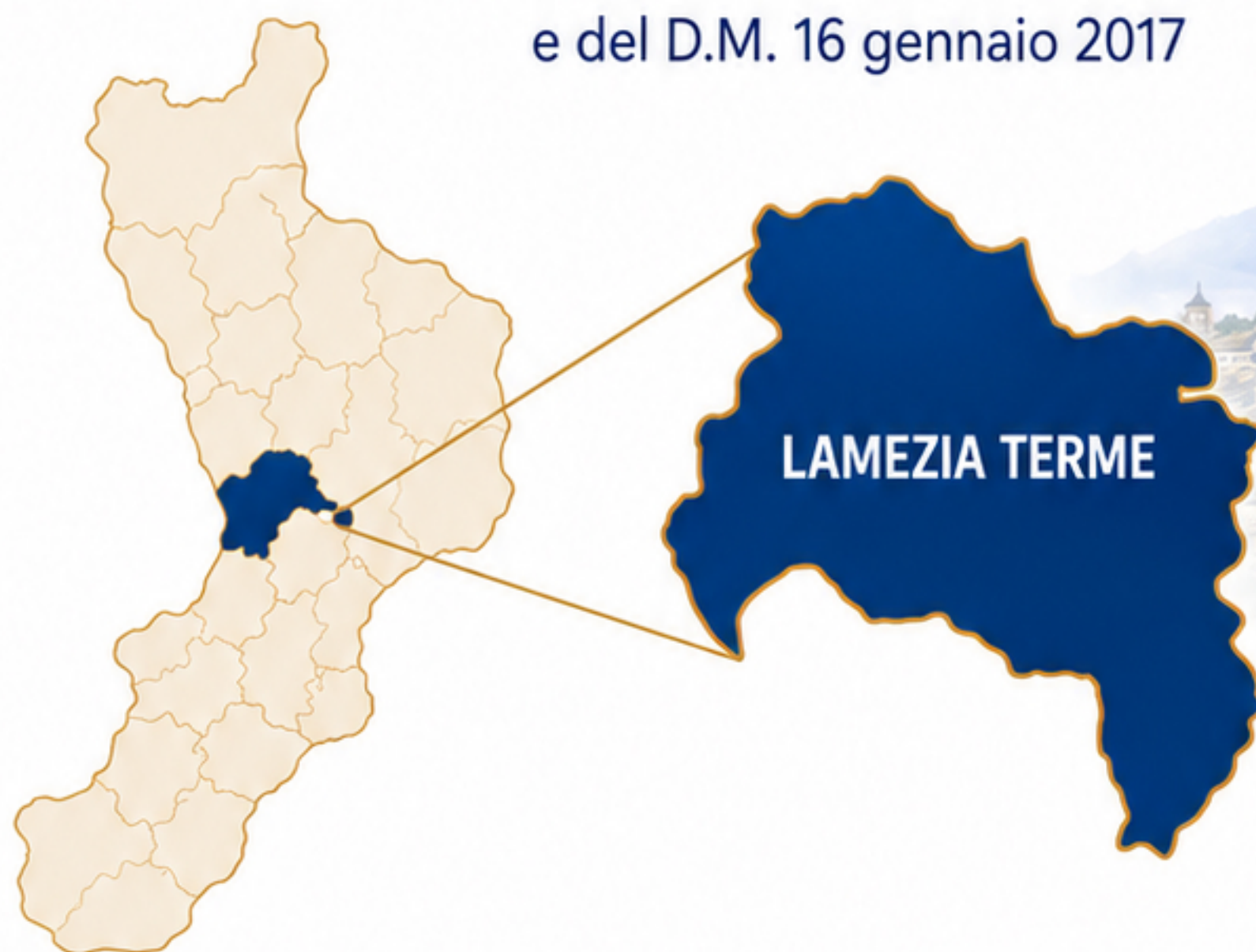


ACCORDO TERRITORIALE

PER IL COMUNE DI

LAMEZIA TERME

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998 n. 431
e del D.M. 16 gennaio 2017



*Una città strategica,
un territorio condiviso.*



DATA STIPULA

15 SETTEMBRE 2026



DEPOSITO

presso il Comune
di Lamezia Terme
15 SETTEMBRE 2026



DECORRENZA

15 SETTEMBRE 2026

ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTÀ DI LAMEZIA TERME

stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M 16 gennaio 2017

TRA

CONFEDILIZIA CATANZARO – Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Catanzaro, rappresentata dal presidente p.t. Sandro Scoppa, il quale interviene anche quale presidente e in rappresentanza di **CONFEDILIZIA CALABRIA** – Federazione Regionale della Proprietà Edilizia,

E

CO.N.I.A. CATANZARO, Confederazione Nazionale Inquilini Associati di Catanzaro, rappresentata dal segretario p.t. Francesco Severino

PREMESSO

– che l'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 demanda alle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori la stipula degli accordi territoriali per la determinazione dei canoni dei contratti agevolati, nell'ambito dei criteri generali fissati dal D.M. 16 gennaio 2017 per i contratti a canone concordato, transitori e per studenti universitari;

– che l'evoluzione del mercato locativo, l'aggiornamento delle zone OMI, le mutate esigenze abitative, la crescente domanda di locazioni di breve e media durata e la necessità di favorire il più ampio ricorso ai contratti disciplinati dalla legge n. 431/1998 rendono opportuno procedere alla stipula di un nuovo accordo territoriale;

– che le medesime organizzazioni intendono favorire l'incontro tra domanda e offerta mediante una disciplina flessibile, chiara e aderente alle caratteristiche del territorio interessato, idonea a tenere conto della varietà delle situazioni immobiliari, delle diverse esigenze abitative, della qualità degli immobili e delle effettive condizioni del mercato locale, così da agevolare il ricorso ai contratti disciplinati dalla legge n. 431/1998.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

Premessa

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

- La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

ART. 2

Territorio, aree e zone

Il presente Accordo si applica al territorio del Comune di Lamezia Terme.

Il relativo ambito è suddiviso in fasce e, all'interno di ciascuna di esse, in zone, secondo quanto indicato nell'Allegato A (aree comunali e fasce di canone).

Per individuare con precisione la collocazione delle unità immobiliari all'interno delle fasce e delle zone riportate nel citato Allegato A, le parti possono avvalersi della zonizzazione predisposta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del sistema cartografico GEOPOL, software di visualizzazione territoriale sviluppato in collaborazione con SoGel e messo a disposizione dalla stessa Agenzia delle Entrate.

In caso di dubbio sulla collocazione dell'immobile, prevale l'individuazione risultante dal sistema GEOPOL, salvo diversa valutazione motivata delle organizzazioni firmatarie.

ART. 3

Fasce di oscillazione dei canoni

Per le aree e le zone individuate ai sensi dell'articolo precedente sono definite le fasce di oscillazione dei canoni secondo quanto riportato nell'Allegato A.

Le fasce di oscillazione sono determinate dalle organizzazioni firmatarie sulla base di una valutazione complessiva delle caratteristiche del territorio, delle risultanze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dell'andamento del mercato locativo locale, della domanda abitativa stabile e temporanea, della qualità degli immobili, della presenza di infrastrutture e servizi e delle diverse esigenze contrattuali.

Le quotazioni OMI costituiscono uno degli elementi di riferimento e supporto alla definizione delle fasce, senza esaurire la valutazione delle parti firmatarie, che tiene conto anche delle concrete condizioni del mercato locale e della necessità di assicurare un'adeguata articolazione dei valori.

La determinazione delle fasce di oscillazione, con valori minimi prudenziali e valori massimi idonei a ricomprendere la varietà delle situazioni immobiliari, è finalizzata a favorire



l'incontro tra domanda e offerta e il più ampio ricorso ai contratti disciplinati dalla legge n. 431/1998.

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato A sono aggiornati annualmente in misura corrispondente alla variazione dell'indice ISTAT FOI, al netto dei tabacchi, registrata nell'anno precedente.

ART. 4

Canone mensile delle unità immobiliari

Il canone mensile di locazione è determinato dalle parti nell'ambito delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato A, sulla base degli elementi oggettivi previsti dall'Allegato B e della superficie convenzionale calcolata ai sensi dell'Allegato C.

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale, la superficie di riferimento è, di regola, quella catastale risultante dalla visura catastale o da altro atto ufficiale equivalente.

Le parti possono discostarsi dalla superficie catastale esclusivamente mediante produzione di altro documento ufficiale idoneo, quale planimetria catastale, elaborato tecnico, relazione tecnica asseverata, perizia giurata o altro atto proveniente da tecnico abilitato o da pubblica amministrazione.

In mancanza di diversa documentazione ufficiale, prevale la superficie catastale risultante dagli atti catastali.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti, e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT FOI, solo nei casi in cui tale aggiornamento sia consentito dalla normativa vigente e non sia escluso dall'opzione per la cedolare secca.

Nel caso di locazione parziale o frazionata di una unità immobiliare, il canone sarà determinato tenendo conto della superficie effettivamente locata e della quota proporzionale delle parti comuni e dei servizi.

ART. 5

Elementi oggettivi e criteri di determinazione del canone

Nella determinazione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato A, le parti contraenti, assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato B, nonché della superficie convenzionale calcolata secondo i criteri indicati nell'Allegato C.

L'Allegato B disciplina altresì le maggiorazioni applicabili agli immobili completamente o parzialmente ammobiliati, le maggiorazioni per caratteristiche aggiuntive di pregio e le eventuali riduzioni conseguenti a elementi oggettivi incidenti negativamente sul valore locativo.

ART. 6

Durate contrattuali superiori a quelle minime di legge

Ai sensi dell'art. 1, comma 7, del D.M. 16 gennaio 2017, per i contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge, le parti possono convenire un incremento dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato A.

In particolare:

- per i contratti di durata pari ad anni quattro, i valori minimo e massimo della fascia di oscillazione possono essere aumentati fino al 5 per cento;
- per i contratti di durata pari ad anni cinque, i valori minimo e massimo della fascia di oscillazione possono essere aumentati fino al 10 per cento;
- per i contratti di durata pari o superiore ad anni sei, i valori minimo e massimo della fascia di oscillazione possono essere aumentati fino al 15 per cento.

L'incremento deve essere espressamente indicato nel contratto e, ove richiesta, nell'attestazione di rispondenza.

ART. 7

Contratti per esigenze transitorie

Ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16 gennaio 2017, possono essere stipulati contratti di locazione di natura transitoria aventi durata fino a diciotto mesi, in presenza di esigenze temporanee del locatore o del conduttore.



Costituiscono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, esigenze di transitorietà del locatore:

- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, lavoro, cura o assistenza;
- cessazione del rapporto di lavoro che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- esecuzione di lavori sull'immobile;
- vendita dell'immobile;
- ogni altra esigenza specifica collegata ad un evento certo o temporalmente determinabile.

Costituiscono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, esigenze di transitorietà del conduttore:

- lavoro, studio, formazione e aggiornamento professionale;
- cura e assistenza;
- soggiorno climatico, marino, montano o termale connesso a una temporanea esigenza abitativa;
- partecipazione a manifestazioni, eventi culturali, sportivi, religiosi o professionali;
- ricongiungimento familiare, matrimonio;
- rientro temporaneo nel Comune d'origine o di provenienza familiare;
- indisponibilità temporanea della propria abitazione;
- acquisto di un immobile destinato a diventare abitazione principale;
- svolgimento di incarichi pubblici, elettorali o connessi a competizioni elettorali;
- ogni altra esigenza abitativa temporanea collegata ad un evento certo o temporalmente determinabile.

Rientrano altresì tra le esigenze di transitorietà quelle connesse allo svolgimento di attività lavorative, anche a tempo indeterminato, caratterizzate da possibile mobilità,




trasferibilità o variazione della sede di servizio, con particolare riferimento ad appartenenti alle Forze armate e di polizia, personale sanitario, medici, infermieri, personale scolastico, funzionari pubblici, rappresentanti, agenti di commercio, dipendenti, collaboratori e funzionari di banche e assicurazioni, consulenti, tecnici e lavoratori comunque impiegati in attività comportanti permanenza non stabile nel Comune.

È sufficiente la sussistenza di una delle esigenze sopra indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti.

Restano escluse dalla presente disciplina le locazioni stipulate esclusivamente per finalità turistiche ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera c), della legge n. 431/1998.

Per i contratti di durata non superiore a trenta giorni l'esigenza transitoria può risultare dalla dichiarazione delle parti contenuta nel contratto.

Per i contratti di durata superiore a trenta giorni l'esigenza transitoria deve essere indicata nel contratto e comprovata mediante apposita documentazione da allegare allo stesso. Nei casi in cui l'esigenza sia difficilmente documentabile si applicano le modalità di supporto previste dal presente Accordo, ai sensi dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017.

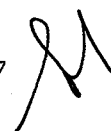
Per i contratti di durata pari o inferiore a trenta giorni, il canone di locazione e la ripartizione degli oneri accessori sono rimessi alla libera contrattazione delle parti, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017.

Per i contratti di durata superiore a trenta giorni, i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione previste dal presente Accordo possono essere incrementati fino al 20 per cento, in considerazione della natura transitoria del rapporto, della durata della locazione, della stagionalità della domanda e delle concrete condizioni del mercato locale.

Per i contratti di natura transitoria di durata superiore a trenta giorni si applica la medesima tabella degli oneri accessori prevista dal presente Accordo.

ART. 8

Contratti per studenti universitari



Nel Comune di Lamezia Terme, sede di corso universitario distaccato, possono essere stipulati contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e dell'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017.

I contratti di cui al presente articolo hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabile alla prima scadenza secondo quanto previsto dal D.M. 16 gennaio 2017, e devono essere stipulati utilizzando il tipo di contratto approvato dallo stesso decreto.

Possono stipulare tali contratti singoli studenti, gruppi di studenti, aziende per il diritto allo studio, nonché soggetti iscritti a corsi universitari, post-universitari, master, dottorati, specializzazioni, perfezionamenti, accademie, conservatori o altri istituti di alta formazione, purché in Comune diverso da quello di residenza.

I canoni sono determinati secondo le fasce di oscillazione, gli elementi oggettivi, le maggiorazioni e i criteri di superficie previsti dal presente Accordo e dai relativi allegati.

Nel caso di locazione parziale o frazionata di una unità immobiliare, il canone è determinato secondo i criteri di cui all'art. 4 e all'Allegato C.

Ai contratti di cui al presente articolo si applica la tabella degli oneri accessori di cui all'Allegato D.

ART. 9

Oneri accessori

Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli eventuali accordi integrativi si applica la tabella degli oneri accessori di cui all'Allegato D, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

La medesima tabella si applica anche ai contratti di natura transitoria di durata superiore a trenta giorni e ai contratti per studenti universitari.

ART. 10

Clausola per opzione cedolare secca

Nei contratti di cui al presente Accordo, per i quali il locatore dichiara di volersi avvalere del regime fiscale della cedolare secca previsto dal decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, le parti potranno inserire la seguente pattuizione:

«Il locatore dichiara di volersi avvalere del regime della cedolare secca. Pertanto, la registrazione del presente contratto non comporterà il pagamento delle imposte di registro e di bollo. Per tutta la durata dell'opzione non verrà applicato alcun aggiornamento del canone, neppure sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. In caso di revoca dell'opzione, si applicheranno le disposizioni vigenti in materia».

ART. 11

Attestazione di rispondenza

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 può essere rilasciata congiuntamente da una organizzazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori oppure da una sola organizzazione tra quelle firmatarie del presente Accordo, anche secondo le modalità previste dall'art. 6, comma 3, del citato D.M.

L'attestazione può essere rilasciata mediante elaborazione e consegna dell'apposito modello allegato al presente Accordo ovvero mediante il verbale di accordo previsto dal Regolamento allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017. Il modello allegato ha comunque funzione meramente indicativa e non vincolante, potendo l'attestazione essere redatta anche mediante altro documento idoneo contenente gli elementi necessari alla verifica della conformità del contratto al presente Accordo e alla normativa vigente.

Ai fini dell'applicazione del presente Accordo, del perfezionamento dei contratti di locazione e del rilascio dell'attestazione di rispondenza, restano fermi i tipi contrattuali di cui agli allegati A), B) e C) del D.M. 16 gennaio 2017.

L'attestazione è rilasciata sulla base dei criteri previsti dal presente Accordo e dei relativi allegati, tenendo conto delle maggiorazioni, delle riduzioni e degli altri criteri eventualmente applicabili. Resta ferma la facoltà delle parti di convenire un canone inferiore rispetto a quello risultante dall'applicazione dei medesimi criteri.

Le maggiorazioni previste dal presente Accordo per gli immobili completamente o parzialmente ammobiliati e per le caratteristiche di particolare pregio, nonché l'eventuale incremento previsto per i contratti transitori di durata superiore a trenta giorni, devono risultare dal contratto e possono essere oggetto di verifica ai fini del rilascio dell'attestazione.

ART. 12**Commissione di negoziazione**

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 dei tipi di contratto allegati A), B) e C) al medesimo decreto, si applicano le disposizioni contenute nel Regolamento allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato F al presente Accordo.

Le parti possono altresì demandare alla Commissione ogni controversia o questione relativa all'interpretazione e all'applicazione del presente Accordo e dei relativi allegati.

ART. 13**Accordo territoriale e allegati**

Il presente Accordo e gli allegati A, B, C, D, E ed F costituiscono un complesso unitario e ne formano parte integrante e sostanziale.

Formano altresì parte integrante del presente Accordo i tipi contrattuali allegati al D.M. 16 gennaio 2017, che le parti contraenti sono tenute ad utilizzare nei limiti e secondo le modalità previste dalla legge.

ART. 14**Durata, aggiornamento e rinnovo dell'Accordo**

Il presente Accordo entra in vigore dalla data del deposito effettuato ai sensi dell'art. 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, anche tramite PEC, presso il Comune di Lamezia Terme e la Regione Calabria, e ha durata di tre anni.

Fino alla sottoscrizione di un nuovo Accordo territoriale, il presente Accordo resta comunque efficace in ogni sua parte.

Per il rinnovo dell'Accordo, le organizzazioni firmatarie provvedono direttamente alla convocazione delle parti sottoscrittrici.

Le organizzazioni firmatarie assicurano il monitoraggio dell'applicazione del presente Accordo e, in presenza di rilevanti esigenze di verifica, anche derivanti da modifiche normative, aggiornamenti delle zone OMI, variazioni significative del mercato locativo, mutamenti fiscali

o altre circostanze idonee a incidere sui rapporti disciplinati, ciascuna di esse può richiedere la convocazione straordinaria delle parti sottoscrittrici.

Le modifiche, integrazioni o abrogazioni del presente Accordo e dei relativi allegati sono deliberate con il consenso unanime delle organizzazioni firmatarie originarie.

L'adesione successiva di altre organizzazioni è ammessa solo previa richiesta scritta, verifica dei requisiti di legge e approvazione unanime delle organizzazioni firmatarie originarie. In mancanza di tale approvazione, l'organizzazione richiedente non può avvalersi del presente Accordo ai fini del rilascio delle attestazioni di rispondenza né dell'assistenza prevista dall'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998.

L'adesione non comporta poteri di modifica, integrazione o interpretazione dell'Accordo, salvo diversa deliberazione unanime delle organizzazioni firmatarie originarie.

ART. 15

Norma di chiusura

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Accordo e dai relativi allegati si applicano le disposizioni della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del D.M. 16 gennaio 2017 e delle altre norme vigenti in materia.

Il presente Accordo e i relativi allegati devono essere interpretati e applicati in modo unitario e sistematico, secondo criteri di buona fede, ragionevolezza, coerenza e conservazione degli effetti negoziali, avuto riguardo alle finalità perseguite dalla normativa di riferimento e all'esigenza di favorire il più ampio ricorso ai contratti disciplinati dalla legge n. 431/1998.

Resta salva, per i soggetti di cui all'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, ivi compresi i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, titolari di più di cento unità immobiliari destinate a uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, la facoltà di definire appositi accordi integrativi nel rispetto delle disposizioni del presente Accordo.

Eventuali disposizioni sopravvenute incompatibili con il presente Accordo si intendono automaticamente recepite, nei limiti della loro inderogabilità, senza necessità di modifica espressa del testo.

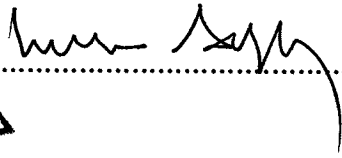


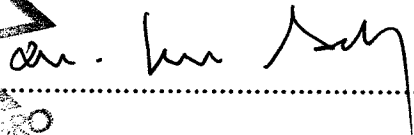
ART. 16**Abrogazione e sostituzione dei precedenti accordi**

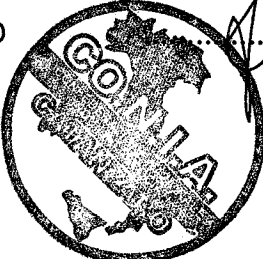
Dalla data di entrata in vigore del presente Accordo cessano di avere efficacia tutti gli accordi territoriali, le appendici integrative, i protocolli, gli accordi integrativi e le ulteriori disposizioni collettive precedentemente vigenti nel territorio di applicazione del presente Accordo e disciplinanti le medesime materie.

I contratti stipulati anteriormente alla data di entrata in vigore del presente Accordo continuano ad essere regolati dalle disposizioni vigenti al momento della loro conclusione, salvo diverso accordo tra le parti nei casi consentiti dalla legge.

In sede sindacale in Catanzaro, il 15 settembre 2026.

CONFEDILIZIA CALABRIA  

CONFEDILIZIA CATANZARO  

CONIA CATANZARO  

ALLEGATO A)

FASCE, ZONE E VALORI DI CANONE (Valori in €/mq/mensili)

SEMICENTRALE	MIN	MAX	MIIN	MAX	MIIN	MAX	ZONA	MZ
Zona alta Nicastro	2,5	6,0	2,9	7,0	2,5	7,0	C4	=
Quartiere Bella - Madonna della Spina	2,4	6,0	2,9	7,0	2,4	7,0	C5	=
Nicastro ovest da stadio "Guido D'Ippolito" a Presidio Ospedaliero "Giovanni Paolo II"	2,4	6,4	2,9	7,5	2,4	7,5	C6	=
Nicastro sud da via dei Bizantini a via del Progresso lungo via Senatore Armando Scarpino	2,9	6,8	3,7	8,0	2,9	8,0	C7	=

SUBURBANA	MIN	MAX	MIIN	MAX	MIN	MAX	ZONA	MZ
Località Zangarona	1,8	4,7	2,2	5,5	1,8	5,5	E7	0
Località Fronti	1,8	4,7	2,2	5,5	1,8	5,5	E8	0
Località Magolà	3,3	6,8	3,8	8,0	3,3	8,0	E9	0
Vetere	2,1	4,7	2,3	5,5	2,1	5,5	E12	0
Contrada Acquafredda	1,8	4,2	2,2	5,0	1,8	5,0	E13	0
Gabella	2,0	4,7	2,3	5,5	2,0	5,5	E18	0
Località Acquadanzano A	2,0	4,7	2,3	5,5	2,0	5,5	E19	0

28

SUBURBANA	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	ZONA	MZ
Sant'Eufemia	3,4	7,2	3,9	8,5	3,4	8,5	E21	0
Località Piano Luppino	2,0	4,7	2,3	5,5	2,0	5,5	E22	0
Zona industriale LameziaEuropa	1,3	4,2	1,8	5,0	1,3	5,0	E23	=
Frazione di San Pietro Lametino	1,2	3,8	1,5	4,5	1,2	4,5	E24	0
Aeroporto Internazionale Lamezia Terme	1,5	5,1	2,0	6,0	1,5	6,0	E25	0
Lungomare Lamezia Terme	2,0	7,6	2,6	9,0	2,0	9,0	E26	=
Terme di Caronte - località Bagni	1,7	4,7	2,0	5,5	1,7	5,5	E27	=
Nicastro sud lungo via del Progresso fino a via degli Apuli e da via Salvatore Foderaro a via Salvatore Raffaele	2,5	6,4	3,1	7,5	2,5	7,5	E28	0
Nicastro-Sambiasi sud lungo via dei Bizantini fino a via degli Apuli e da via Salvatore Foderaro a via Salvatore Raffaele	2,5	6,4	3,1	7,5	2,5	7,5	E29	0

RURALE	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	ZONA	MZ
Zona rurale	1,3	5,1	1,8	6,0	1,3	6,0	R2	=

ALLEGATO B)

ELEMENTI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

Nella determinazione del canone, oltre alla zona di appartenenza dell'immobile e alla relativa fascia di oscillazione di cui all'Allegato A, si tiene conto degli elementi oggettivi dell'unità immobiliare, delle sue pertinenze, dello stato manutentivo, delle dotazioni, delle caratteristiche costruttive e della qualità complessiva dell'immobile.

1- Tipologia dell'unità immobiliare

Ai fini dell'applicazione dell'Allegato A, le unità immobiliari sono classificate come abitazioni economiche, abitazioni normali, ville e villini.

a) Sono considerate abitazioni economiche le unità immobiliari con caratteristiche essenziali, finiture semplici, dotazioni limitate, stato manutentivo sufficiente o ordinario, prive di significativi interventi recenti di ristrutturazione, ammodernamento o riqualificazione.

b) Sono considerate abitazioni normali le unità immobiliari in buono stato manutentivo, con impianti efficienti, finiture decorose e dotazioni ordinarie complete. Sono di regola ricondotte a tale tipologia le unità immobiliari di nuova costruzione, integralmente ristrutturate o significativamente ammodernate negli ultimi dieci anni, nonché quelle aventi certificazione energetica non inferiore alla classe E, salvo che le loro caratteristiche complessive ne giustifichino una diversa classificazione.

c) Sono considerate ville e villini le unità immobiliari indipendenti o semi-indipendenti, con accesso autonomo, spazi esterni esclusivi o di particolare fruibilità, giardini, corti, terrazzi, pertinenze o caratteristiche strutturali e funzionali assimilabili a ville, villini o abitazioni autonome.

Il passaggio dalla tipologia economica alla tipologia normale avviene quando l'immobile possiede almeno sei degli elementi oggettivi indicati nel presente Allegato, ovvero quando risulti di nuova costruzione, integralmente ristrutturato o significativamente ammodernato negli ultimi dieci anni, oppure abbia certificazione energetica non inferiore alla classe E.

2-Elementi oggettivi dell'immobile

Costituiscono elementi oggettivi rilevanti:



- riscaldamento autonomo;
- riscaldamento centralizzato con termoregolazione;
- impianto di videosorveglianza, sicurezza o allarme;
- impianto antincendio;
- antenna centralizzata o impianto satellitare;
- ascensore;
- citofono o videocitofono;
- aria condizionata o climatizzazione;
- pavimento riscaldato;
- pavimento in parquet, gres porcellanato o materiale di qualità equivalente;
- elettrodomestici efficienti o collegati in rete;
- impianto fotovoltaico;
- caldaia a condensazione;
- autoclave con serbatoio acqua;
- impianto solare termico;
- doppi servizi;
- doppi infissi, vetrocamera o infissi antirumore;
- tapparelle o persiane motorizzate;
- box;
- posto auto assegnato;
- posto auto in cortile chiuso o riservato allo stabile;
- doppio posto auto riservato;
- cortile, corte, terrazza a piano terra o giardino a uso comune;
- giardino a uso esclusivo;
- doppio ingresso;
- ingresso autonomo in villa o villino;
- portiere;
- linea telefonica, ADSL, fibra o connessione internet;
- presenza di Wi-Fi;
- stabile ultimato, ammodernato o ristrutturato negli ultimi quindici anni;
- appartamento ultimato, ammodernato o ristrutturato negli ultimi dieci anni;
- certificazione energetica in categoria A4, A3, A2, A1, B, C, D o E;
- porta blindata o finestre blindate;
- cucina con finestra;
- balconi o terrazzi;
- pertinenze utilizzabili, quali sottotetto, magazzino, cantina, lastrico solare;
- vicinanza a fermate di trasporto pubblico entro 300 metri;
- vicinanza ad autorimesse o garage custoditi entro 300 metri;
- palazzina non superiore a quattro piani, con non più di tre appartamenti per piano;
- vicinanza a supermercati o servizi essenziali entro 300 metri;
- strutture per il superamento delle barriere architettoniche;
- piscina, anche condominiale;
- vista mare o particolare panoramicità;
- vicinanza al mare, alla montagna, a stabilimenti termali o a impianti sciistici;
- terrazzi, giardini o spazi esterni di particolare fruibilità;




- recente ristrutturazione integrale;
- finiture di pregio;
- servizi comuni di particolare livello;
- impianti domotici;
- colonnina di ricarica per veicoli elettrici.

All'interno della fascia minima e massima si tiene conto del numero, della qualità e della rilevanza degli elementi posseduti dall'immobile.

Per raggiungere il valore massimo della fascia di oscillazione, l'immobile deve presentare caratteristiche complessivamente idonee a giustificare tale collocazione, con particolare riguardo allo stato manutentivo, alla qualità degli impianti, alla presenza di servizi, alla collocazione territoriale e alle dotazioni effettive.

3- Unità immobiliari ammobiliate

Per le unità immobiliari completamente ammobiliate, con mobilio efficiente, funzionale e non degradato, corredate di elettrodomestici funzionanti e dotazioni idonee all'immediato utilizzo dell'immobile, il canone può essere aumentato fino al 30 per cento.

Per le unità immobiliari parzialmente ammobiliate o corredate di alcune dotazioni essenziali, il canone può essere aumentato fino al 15 per cento, tenendo conto della consistenza e della qualità degli arredi e delle dotazioni presenti.

Le maggiorazioni sono determinate dalle parti in relazione alle effettive caratteristiche dell'immobile e devono essere indicate nel contratto e, ove richiesta, nell'attestazione di rispondenza.

4- Caratteristiche aggiuntive di pregio

Per le unità immobiliari che presentino caratteristiche di particolare pregio o dotazioni aggiuntive idonee a incrementarne il valore locativo, il canone può essere ulteriormente aumentato fino al 20 per cento.

Costituiscono, a titolo esemplificativo, caratteristiche di pregio: piscina, anche condominiale; vista mare; particolare panoramicità; vicinanza al mare, alla montagna, a stabilimenti termali o a impianti sciistici; terrazzi, giardini o spazi esterni di particolare fruibilità; posto multi auto; sistemi di sicurezza; sistema di controllo a distanza; impianti con controllo WiFi, finiture di pregio; recente ristrutturazione; servizi comuni di particolare livello.



Le maggiorazioni per unità immobiliari completamente o parzialmente ammobiliate e per caratteristiche aggiuntive di pregio sono cumulabili.

5- Riduzioni

In presenza di elementi oggettivi idonei a incidere negativamente sul valore locativo o sul godimento dell'immobile, le parti possono collocare il canone nella parte bassa della fascia di oscillazione ovvero applicare una riduzione del canone massimo.

Costituiscono, a titolo esemplificativo, elementi di riduzione: ubicazione al piano seminterrato abitabile; collocazione oltre il terzo piano senza ascensore; stato manutentivo mediocre; carenze impiantistiche; limitata luminosità o aerazione; ridotta fruibilità degli spazi; particolare rumorosità; condizioni di degrado del fabbricato o del contesto immediatamente circostante.

Il canone può essere diminuito fino al 20 per cento per alloggi situati al piano seminterrato abitabile e fino al 10 per cento per alloggi posti oltre il terzo piano senza ascensore.

Le riduzioni devono essere valutate in relazione alle concrete caratteristiche dell'unità immobiliare.



ALLEGATO C

CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

La superficie da considerare per la determinazione del canone è la superficie catastale risultante dalla visura catastale. Le parti possono utilizzare una superficie diversa solo se risultante da altro atto ufficiale idoneo. In mancanza, prevale la superficie catastale.

Qualora risultino separatamente accessori, pertinenze o spazi esterni, la superficie convenzionale è determinata applicando le seguenti percentuali:

N.	Accessori da considerare	Percentuale
1	balconi, terrazzi, lastrici solari, corti, patii, superfici scoperte, spazi esterni a uso esclusivo, giardini a uso esclusivo, cantine, soffitte, sottotetti, locali deposito, magazzini, mansarde, altri vani accessori, superfici condominiali a verde o aree comuni	30%
2	posto scoperto, posto auto coperto, posto auto in autorimessa comune	40%
3	box auto, garage	65%

Le percentuali sopra indicate si applicano alla superficie del singolo accessorio, della singola pertinenza o del singolo spazio esterno considerato e il valore così ottenuto si somma alla superficie principale dell'unità immobiliare ai fini della determinazione della superficie convenzionale.

La superficie dei vani con altezza media inferiore a metri 1,70 è conteggiata al 20%, purché tale dato risulti dalla documentazione disponibile.

Per gli alloggi con superficie inferiore a mq 50, la superficie convenzionale può essere aumentata del 20%.

Per gli alloggi con superficie compresa tra mq 51 e mq 70, la superficie convenzionale può essere aumentata del 15%.

Per gli alloggi con superficie compresa tra mq 71 e mq 90, la superficie convenzionale può essere aumentata del 10%.



ALLEGATO D

**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE
ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA**

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L

Allegato D) all'Accordo territoriale per la città di Lamezia Terme, stipulato ai sensi
dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M 16 gennaio 2017




Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria pareti, corrimano, ringhiere scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10% C 90%
Materiale per le pulizie	C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L 10% C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10% C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione locali legati a raccolta delle immondizie	C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



ALLEGATO E**ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017**

L'Organizzazione, in persona di, e l' Organizzazione.....in persona di..... firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di.....depositato il.....

premessi che

A) il Sig. C.F.:..... residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato con il Sig. C.F.:, residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore e il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)**CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale**

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x	= mq
Posto macchina in comune: mq. x	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq._____

Allegato E) all'Accordo territoriale per la città di Lamezia Terme, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M 16 gennaio 2017

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

.....

.....

.....

.....

ZONA _____ **FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX** _____ / _____**ELEMENTI E PARAMETRI** n. _____ **SUBFASCIA** min/max _____ / _____ Valore applicato € _____**CANONE** € **MQ/MESE** _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data.....

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

.....

.....

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

.....

.....



ALLEGATO F

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA
PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/1/2017)**

Il/la sottoscritto/a _____, C.F.: _____
 _____ residente in _____ via/piazza
 _____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, mail / mail pec
 _____, telefono _____, cellulare
 _____, conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra
 indicato, ovvero in _____ via/piazza _____ n. ____,
 sc. ____, int. ____, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- libero, ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- ex art. 23, D.L. 133/2014, come convertito in legge (c.d. *Rent to buy*);
- altro _____

sottoscritto in data ____/____/____/ e registrato in data ____/____/____/ per la durata di ____
 anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____,
 C.F.: _____ residente in _____ via/piazza
 _____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____, al canone mensile di
 Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo del contratto di
 locazione per questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia _____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/1/2017, depositato in data ____/____/____/ presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/1/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di _____ cui _____ alla _____ premessa, _____ ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ lì _____

Firma _____

