

ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTÀ DI LAMEZIA TERME

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431,
del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017 - Accordo Territoriale

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

- **SUNIA CALABRIA**, rappresentata dal segretario generale p.t. Mimma Pacifici e da Gaetana Pesce responsabile territoriale a Catanzaro del **SUNIA CALABRIA**
- **SICET CATANZARO**, rappresentato dal segretario responsabile p.t. Raffaele Rotundo
- **CO.N.I.A. CATANZARO**, rappresentato dal segretario p.t. Francesco Severino
- **ASSOCASA CATANZARO**, rappresentata dal segretario p.t. Carlo Sgromo

PREMESSO

- che in data 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, in attuazione dall'art. 4, comma 2, della richiamata legge 9 dicembre 1998, n. 431, il quale ha recepito i contenuti della convenzione nazionale sottoscritta dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, maggiormente rappresentative a livello nazionale, relativa alla disciplina dei nuovi accordi territoriali per i contratti concordati di locazione;

- che le organizzazioni sindacali comparenti, preso atto di quanto sopra hanno chiesto al Comune di Lamezia Terme di essere convocate per procedere alla formazione del necessario accordo territoriale per la medesima Città;

- che detta convocazione è stata disposta dalla predetta municipalità ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della l.n. 431/1998 e dell'art. 1, commi 1 e 2, del richiamato D.M. 16 gennaio 2017, con nota del 28 novembre 2018;

- che tutte le parti comparenti, anche recependo le previsioni del più volte indicato D.M. e della normativa in materia, hanno deciso di provvedere alla formazione dell'Accordo territoriale per il Comune di Lamezia Terme,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Accordo territoriale per la città di Lamezia Terme, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della
Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

ART. 1
Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2
Aree e zone del territorio comunale

Il territorio del Comune di Lamezia Terme, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato A (Aree comunali e fasce di canone).

I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

Qualora in sede di stipula dei contratti di locazione, di formazione della relativa attestazione di rispondenza e per qualsiasi altra esigenza, dovessero insorgere dubbi o incertezze sull'esatta collocazione delle unità immobiliare nell'ambito delle aree o delle zone riportate nel predetto allegato, una o entrambe le parti congiuntamente potranno richiedere l'intervento chiarificatore di una associazione dei proprietari e di una associazione dei conduttori, le quali potranno integrare o chiarire le previsioni di cui al medesimo allegato avvalendosi della zonizzazione predisposta dal Comune di Lamezia Terme oppure del servizio di navigazione territoriale GEOPOI, il software di visualizzazione cartografica sviluppato in collaborazione con SoGel e a disposizione dell'Agenzia delle Entrate, o di qualsiasi altro elemento considerato necessario. Della decisione adottata dovrà essere fatta menzione nel contratto e all'attestazione di rispondenza.

ART. 3
Fasce di oscillazione dei canoni

Per le aree omogenee, come individuate ai sensi dell'articolo precedente, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da richiamato allegato A (Aree comunali e fasce di canone)

ART. 4
Canone mensile delle unità immobiliari

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Aree comunali e fasce di canone), tenendo conto delle previsioni dell'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Accordo territoriale per la città di Lamezia Terme, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

Nel caso di locazione parziale o frazionata di una unità immobiliare, il canone sarà determinato tenendo conto della superficie, espressa in metri quadrati, effettivamente locata, nonché della superficie proporzionale a quella concessa in locazione, relativa alle parti comuni e ai servizi.

ART. 5

Elementi oggettivi e criteri di determinazione del canone

Nella determinazione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato A (Aree comunali e fasce di canone), le parti contraenti, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato B (Elementi oggettivi dell'immobile per la determinazione del canone) nonché della superficie di calpestio utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C (Calcolo della superficie per la determinazione del canone).

ART. 6

Grandi proprietà, accordi integrativi

Ai sensi dell'art. 1, comma 5, si stabilisce che per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari si intendono quelli caratterizzati dall'attribuzione in capo a un medesimo soggetto di almeno dieci unità immobiliari destinate ad uso abitativo nel territorio del Comune di Lamezia Terme ovvero di almeno dieci unità immobiliari destinate ad uso abitativo, anche se ubicate in modo diffuso e frazionati nel circondario di Lamezia Terme, di cui tre nella medesima città di Lamezia Terme.

La disposizione si applica anche ai contratti stipulati con compagnie assicurative, gli enti privatizzati, enti previdenziali, ovvero come individuati nell'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3, e 4, e agli allegati A), B), e C) del presente accordo territoriale, verrà determinato, d'intesa tra le parti sottoscrittrici, da apposito accordo integrativo.

ART. 7

Contratti per esigenze transitorie

Per i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 è possibile stipulare il contratto tipo solo in presenza di comprovati motivi di transitorietà posti a base dello stesso e allegati al contratto.

Per i contratti di cui al presente articolo – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori – vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Accordo territoriale per la città di Lamezia Terme, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

Fattispecie di esigenze dei proprietari

quando il proprietario ha una delle seguenti esigenze:

- adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro all'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione ad abitazione propria dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- trasferimento temporaneo dalla/della sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;
- matrimonio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non

previste dai paragrafi precedenti, o difficilmente documentabili, saranno assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, le quali attesteranno il supporto fornito dandone atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Le parti contrattuali stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando l'allegato tipo di contratto e potranno essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Per i contratti di locazione di natura transitoria si applica il canone calcolato come previsto nel presente accordo.

ART. 8

Contratti per studenti universitari

Per i contratti di locazione di natura transitoria per studenti universitari si applicano i canoni come calcolati secondo le previsioni del presente accordo nonché le disposizioni in esso previste.

Nel caso di locazione parziale o frazionata di una unità immobiliare si applicano le disposizioni di cui all'art. 4, comma 2, dell'accordo.

ART. 9

Canoni alloggi sociali

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2, comma 3, del decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, pure con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

Nella definizione dei canoni si applicano le modalità di calcolo del presente accordo.

ART. 10

Oneri accessori

Per i contratti regolati dal presente accordo e dagli accordi integrativi è applicata la tabella degli oneri accessori allegato D (Tabella oneri accessori) al presente atto.

Essa si applica anche ai rapporti richiamati nel precedente articolo 9.

ART. 11

Clausola per opzione cedolare secca

Nei contratti di cui al presente accordo, per i quali il locatore dichiara di volersi avvalere di un regime fiscale di maggior favore, le parti potranno inserire la seguente pattuizione:

«(Cedolare Secca). Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.lgs. n. 23 del 14/03/2011 e successive modificazioni

Accordo territoriale per la città di Lamezia Terme, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

e integrazioni denominata “cedolare secca”. Pertanto la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposte di registro o di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza dello stesso, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT».

ART. 12

Attestazione di rispondenza

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata congiuntamente da una organizzazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E (Attestazione bilaterale di rispondenza ex D.M. 16/1/2017) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al richiamato D.M. 16 gennaio 2017.

Si precisa comunque che detta attestazione potrà essere rilasciata anche quando il canone previsto dalle parti in contratto si discosti sino al 5% massimo in diminuzione o in aumento rispetto a quello determinato applicando i criteri di cui al presente accordo.

Si precisa altresì che, ai fini dell'applicazione del presente accordo territoriale, del perfezionamento dei contratti di locazione e del rilascio dell'attestazione bilaterale di rispondenza nonché per l'eventuale applicazione dei benefici fiscali, i tipi di contratto di cui agli allegati A, B, e C del D.M. 16 gennaio 2017 non potranno essere modificati sia quanto a canone e durata che quanto a ogni altra condizione contrattuale né potrà essere alterato l'assetto degli interessi delle parti contraenti precostituito nel modello concordato.

ART. 13

Commissione di negoziazione paritetica e di conciliazione

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A) al medesimo D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al già richiamato D.M. e del tipo di contratto allegato C) allo stesso D.M., si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. più volte sopra citato.

Per l'avvio della procedura la parte interessata dovrà utilizzare il modello allegato F (Modello di richiesta) al presente accordo.

ART. 14**Accordo territoriale, allegati e deposito**

Il presente accordo, con gli allegati di cui alle lettere A, B, C, D, E, e F che costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso, è depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017.

Dello stesso formano altresì parte integrante e sostanziali i tipi di contratto allegati al D.M. 16 gennaio 2017 (allegati A, B e C del medesimo D.M.), che le parti contraenti sono tenute ad utilizzare e non possono modificare se non nei limiti consentiti dalla legge.

ART. 15**Durata, aggiornamento e rinnovo dell'accordo**

Il presente accordo ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito presso la Casa Comunale di Lamezia Terme.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione, inviando una nota per detta convocazione a tutte le altre parti firmatarie del presente accordo almeno dieci giorni prima della data fissata.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria del medesimo accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune di Lamezia Terme la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del predetto Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Si precisa, comunque, che nessuna modifica, integrazione o abrogazione di cui ai commi precedenti, prima della naturale scadenza dell'accordo, potrà essere discussa senza la necessaria convocazione e il concorso di tutte le organizzazioni che sottoscrivono il presente accordo e dovranno essere approvate con decisione unanime delle stesse.

Il presente accordo potrà inoltre formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora siano modificate le normative fiscali previste o qualora il Comune di Lamezia Terme ritenga di applicare aliquote fiscali diverse da quelle previste per i locatari che intendano affittare gli alloggi di proprietà.


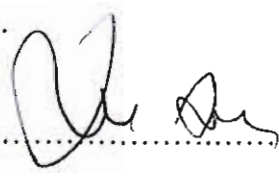
Al presente accordo potranno successivamente aderire organizzazioni sindacali in possesso dei requisiti di legge.

L'adesione deve essere comunque richiesta per iscritto alle organizzazioni firmatarie del presente accordo e dalle stesse approvata all'unanimità.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

In sede sindacale in Lamezia Terme, il 6 dicembre 2018.

CONFEDILIZIA CALABRIA

CONFEDILIZIA CATANZARO


vico 3° Raffaelli, 10 - 88100 Catanzaro
tel. e fax 0961.741450 • t.f.: 97082900792
info@confediliziacz.it www.confediliziacz.it 

SUNIA CALABRIA

 FEDERAZIONE REGIONALE
SUNIA CALABRIA
Via Massara, 22 - 88100 CATANZARO
Tel. e Fax 0961.77841 - 770323
E-mail: suniacalabria@gmail.com 

SUNIA CALABRIA - CATANZARO

 FEDERAZIONE REGIONALE
SUNIA CALABRIA
Catanzaro
Lamezia Terme 

SICET CATANZARO

 SICET
CISL
CATANZARO

CONIA CATANZARO

ASSOCASA CATANZARO

 **AssoCasa**
Prov. di Catanzaro
il segretario
CARLO SGROMO 

Il presente Accordo è depositato presso il Comune di Lamezia Terme il

 06/12/2018

Accordo territoriale per la città di Lamezia Terme, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017

ALLEGATO A - AREE COMUNALI E FASCE DI CANONE

(Valori espressi in €/mq/mensili)

	ABITAZIONI				VILLE/ VILLINI						
	ECONOMICHE *		NORMALI **		NORMALI						
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX					
	CENTRALE										
Via Monte, via Adda, via Piave, viale 1° Maggio, via Ticino, piazza Rotonda	3,40	4,75	4,08	5,13	4,25	6,18	B1	3			
Via Timavo, via Fusco, via Misiani, via Adda ¹	2,81	4,37	3,32	4,56	4,08	5,61	B2	4			
Via A. Moro, via P. Mattarella, via Dalla Chiesa, piazza Porcelli, via Oberdan	2,81	4,18	3,23	4,56	3,74	5,13	B3	5			

	SEMICENTRALE				C. ZN	MZ CT		
	MIN	MAX	MIN	MAX				
Via Milite Ignoto, via Oberdan e traverse, via Dei Giardini	2,80	3,70	3,06	4,37	4,94	C1	3	
Via del Progresso ² , località Gigliotti	3,30	4,40	3,23	4,75	3,74	5,51	C2	4
Via dei Mille, via Marconi, via Duca d'Aosta, viale Ferlaino	3,00	3,90	3,06	4,47	3,91	5,80	C3	5

	PERIFERICA				C. ZN	MZ CT		
	MIN	MAX	MIN	MAX				
Via Serra, via Timpone, vico Stocco, via Matarazzo, via Calia	1,70	2,38	1,87	2,57	2,55	3,80	D5	3
Via Nenni, Stazione Fs, via Peronacci, via Monzabano	2,72	4,09	3,23	4,75	3,74	5,51	D6	4
Via Foderaro, via Cassiodoro, via Aristotele, via Pontieri, via del Progresso ³ , via Murat ⁴	2,30	3,71	3,23	4,28	3,40	4,94	D7	6
Bella, c. Guerrieri Serra, via Calabria, via Sirleto, via Marcello II, via De Filippo, via Marconi	1,79	2,76	1,96	3,04	1,62	2,00	D8	8
Sambiase Centro	2,30	3,14	2,55	3,52	2,98	3,99	D9	1
Via Marconi, località Ospedale, piano Cupino sino al confine di Nicastro	2,13	3,42	2,38	3,71	2,72	4,37	D10	1
Cerasolo, Savutano, Felicetta, Coschi, Cutura	2,89	3,80	3,06	3,99	3,40	4,56	D11	1
Caronte, località Bagni	1,79	2,47	1,96	2,66	2,13	3,04	D12	2

SUBURBANA											MZ CT	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	C. ZN	MZ CT
Via Miceli ⁵ , via Lombardi, via dei Corsi, via dei Tigli, via degli Enotri, Ospedale Civile	1,00	2,30	2,64	3,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E3	7
Zona a nord città (In prevalenza fabbricati per l'agricoltura)	1,00	2,30	1,87	2,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E4	8
Feudo Medici, Feudo Nicotera, Cutura, Carra, Fornaci – In prevalenza agricola	0,00	0,00	1,87	2,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E6	2
Località Zangarona	1,53	2,19	1,87	2,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E7	0
Località Fronti	1,53	2,19	1,87	2,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E8	0
Località Magolà	2,81	4,18	3,23	4,75	3,74	5,51	0,00	0,00	0,00	0,00	E9	0
Zona Industriale	1,11	1,81	1,28	2,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E10	0
S. Pietro Lametino	2,04	2,66	2,13	2,85	2,38	3,42	0,00	0,00	0,00	0,00	E11	0
Vetere	1,79	2,47	1,96	2,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E12	0
Contrada Acquafredda	1,53	2,19	1,87	2,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E13	0
Zona Litoranea (Marinella)	2,30	3,04	2,47	3,80	3,06	4,37	0,00	0,00	0,00	0,00	E14	0
Fascia Litoranea (Cafarone)	1,28	1,90	1,70	2,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E15	0
Fascia Litoranea (Ginepri)	1,79	2,47	2,04	2,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E16	0
Fascia Litoranea (da torrente Amato a confine con Curinga)	1,28	1,90	1,70	2,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E17	0
Gabella	1,70	2,85	1,96	3,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E18	0
Località Acquadanzano	1,70	2,85	1,96	3,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E19	0
Zona Aeroporto	1,11	1,81	1,28	2,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E20	0
S. Eufemia	2,81	3,80	3,23	4,18	3,74	4,75	0,00	0,00	0,00	0,00	E21	0
Località Piano Luppino	1,70	2,85	1,96	3,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	E22	0

EXTRAURBANA											MZ CT	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	C. ZN	MZ CT
Zona rurale	1,00	1,44	1,00	1,44	1,00	1,44	1,00	1,44	1,00	1,44	R1	0

* Abitazioni economiche: quelle con la presenza di almeno quattro elementi oggettivi di qualificazione di cui all'allegato B

** Abitazioni normali: quelle con la presenza di almeno cinque elementi oggettivi di qualificazione di cui all'allegato B

N.B. Abitazioni con meno di quattro elementi di cui all'allegato B: si applica il valore minimo di canone di quelle economiche

¹ In parte

² Parte iniziale

³ In parte

⁴ In parte

⁵ In parte

ALLEGATO B**ELEMENTI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE
PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE**

- riscaldamento autonomo;
- impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme;
- impianto antincendio;
- antenna centralizzata o impianto satellitare;
- ascensore;
- citofono o videocitofono;
- aria condizionata o climatizzata;
- doppi servizi;
- doppi infissi oppure vetrocamera o infissi antirumore;
- box
- posto auto assegnato;
- cantina, sottotetto o soffitta (uno a scelta);
- cortile o giardino uso comune;
- giardino a uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
- doppio ingresso;
- portiere;
- linea telefonica e ADSL/Fibra o presenza di Wi-Fi libero;
- stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 15 anni;
- certificazione energetica dell'appartamento categoria A/B/C/D;
- porta blindata e/o finestre blindate;
- cucina con finestra: luce e veduta;
- presenza di balconi o terrazzo;
- vicinanze alle fermate di linee di trasporto pubblico (non oltre i 100 mt.);
- vicinanza ad autorimesse o garage custoditi (non oltre i 100 mt.);
- palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;
- strutture di superamento di barriere architettoniche.

All'interno del canone minimo e massimo, e per l'esatta determinazione dell'ammontare del canone effettivo, si tiene conto degli elementi sopra indicati.

Per tutte le zone non si può raggiungere il canone massimo se l'immobile non possiede i due elementi caratterizzanti, considerati fondamentali: ascensore, oltre il terzo piano, e riscaldamento autonomo o centralizzato.

Per essere classificate come abitazioni normali, negli immobili devono essere obbligatoriamente presenti, nei cinque complessivi minimi, uno dei due elementi qualificanti costituiti da certificazione energetica categoria A/B/C/D oppure ultimazione o ristrutturazione ovvero ammodernamento dello stabile o dell'unità abitativa nell'ultimo quindicennio.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, il valore del canone di locazione potrà aumentare fino a un massimo del 20%.


Il canone di locazione individuato sarà diminuito di una percentuale pari al 20% per alloggi situati al piano seminterrato – abitabile, e del 10% per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore.

ALLEGATO C


CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

La superficie totale da considerare per la determinazione del canone effettivo è data dalla superficie dell'immobile aumentata della superficie degli accessori calcolata nella misura percentuale di seguito elencata:

	Accessori da considerare	Misura percentuale
1	posto macchina in cortile o autorimessa comune	20% di quella calpestabile
2	balconi, terrazzi, cantine e altro non in elenco	20% di quella calpestabile
3	posto auto coperto	50% di quello assegnato
4	posto auto scoperto	40% di quello assegnato
5	superficie scoperta uso esclusivo	20% di quello assegnata
6	superficie condominiale a verde o area comune	10% del totale di proprietà
7	box auto	65% di quella utile calpestabile
8	giardino uso esclusivo, mansarda	30% del totale di proprietà

La superficie dei vani con altezza media inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 20%. 

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra mq. 50 e mq. 70 la superficie può essere aumentata del 15% e, comunque non oltre i mq. 80.

Per gli alloggi con superficie interna inferiore a mq. 50, la superficie può essere aumentata del 20% e, comunque, sino a un massimo di mq. 60. 



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
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

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

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 di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di 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.	L10% C90%
Materiale per le pulizie	C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10% C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10% C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a smaller one in the middle, and another at the bottom.

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 dei locali legati alla 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 RISPONDEZZA 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. _____

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'articolodel 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.

_____ li _____

Firma _____

