

ACCORDO TERRITORIALE PER LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO NEL COMUNE DI MARTINA FRANCA (TA)

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del Decreto del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, pubblicato su G.U.n. 62 del 15/03/2017.

L'anno 2020 il giorno 31, del mese di genaro in Martina Franca nella sede comunale

TRA

le Associazioni degli Inquilini:

- SUNIA Taranto
- SICET CISL Taranto
- UNIAT UIL Taranto
- UNIONE INQUILINI Taranto
- ASSO CASA Taranto

e le associazioni della proprietà edilizia

- ASPI
- CONFEDELIZIA Taranto
- FEDERPROPRIETA'
- UPPI
- CONFABITARE
- APPC -

C_E986 - 1 - 1 - 2020-01-31 - 0005719
Prot. Generale n: **0005719** A
Data: **31/01/2020** Ora: **09.47**
Classific.: **7-140**



MARTINA FRANCA

Sig. Luigi Lamusta

Sig. Raffaele Biazzo

Avv. Edgardo de Belvis

Avv. Tiziano Olivella

Sig. Carlo Angotti

Avv. Federica Santacroce

Avv. Massimo De Filippis

Avv. Roberto Prete

Avv. Ciro Parisi

Avv. Bruno Giovanni

Avv. Emanuele Campagna

PREMESSA

L'ambito di applicazione del presente accordo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Martina Franca – Taranto.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali da inserire nell'Accordo in attuazione della legge 431/1998 e del D.M. 16 gennaio 2017 che tengano conto della specificità del mercato abitativo del Comune di Martina Franca e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato degli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi e fronteggiare il disagio;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finite locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- contribuire alla soluzione del problema sfratti in particolare quelli per morosità incolpevole promuovendo la trasformazione dei contratti in corso in nuovi contratti a canoni più sostenibili attraverso, anche misure di garanzie e sostegno per la corresponsione dei canoni;
- far emergere il mercato nero ed irregolare dell'affitto;
- migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità alle norme sulla sicurezza, sul risparmio energetico e dell'acqua e sulla tutela della salute.
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare.

Le parti riconoscono l'importanza dell'Amministrazione Comunale nel divulgare e favorire le tipologie contrattuali del presente accordo mediante la determinazione di un'ulteriore aliquota IMU agevolata oltre a quella già prevista a livello nazionale (Convenzione Nazionale del 25 ottobre 2016) accompagnata dal riconoscimento delle attestazioni di conformità dei contratti alla normativa vigente e ai parametri del presente accordo attraverso delibere e protocolli d'intesa, da concordare previa convocazione successiva da parte del

Comune di Martina Franca di tutte le associazioni firmatarie del
presente accordo.

NORME GENERALI

Oggetto

Il presente Accordo disciplina i contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3 e dell'art. 5, commi 1 e 2 Legge 431 del 09 dicembre 1998 e del Decreto del Ministro dell'Infrastrutture e trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002.

Durata

Il presente accordo territoriale, in attuazione dell'art.2, comma 3 della legge 431/98 e del D.M. del 16 gennaio 2017, sostituisce ad ogni effetto di legge ed integralmente quello depositato presso il Comune di Martina Franca in data 17 novembre 2015 i quali rimarranno applicabili ai soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la loro vigenza.

Il presente Accordo ha la durata di 3 anni a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito e resterà in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo accordo.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie, potrà chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Decorsi inutilmente giorni 30 dalla richiesta, ciascuna delle organizzazioni firmatarie potrà procedere alla convocazione.

In caso di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, ogni organizzazione firmataria dell'accordo potrà chiedere al comune di convocare le parti firmatarie per introdurre eventuali modifiche ed integrazioni. In caso di mancata convocazione da parte del Comune e decorsi giorni 30 dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere alla convocazione delle altre organizzazioni firmatarie dell'accordo.

Il presente Accordo potrà essere modificato a maggioranza dei 2/3 dell'Organizzazioni Sindacali della proprietà e dei 2/3 delle Organizzazioni degli inquilini, nonché dai suoi rappresentanti provinciali, risultanti firmatari del presente accordo al momento del deposito presso il Comune di Martina Franca, con espressa esclusione di quelle firmatarie successivamente.

In data 15 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, pubblicato su G.U. n. 62 del 15/03/2017.

In data 17 novembre 2015 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per il Comune di Martina Franca dalle associazioni degli inquilini e le associazioni delle proprietà edilizia e dal Comune di Martina Franca, contestualmente depositato presso il Comune di Martina Franca attualmente vigente in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002.

In data 25 ottobre 2016 è stata sottoscritta la Convenzione Nazionale tra il Ministero dell'infrastrutture e dei trasporti e le organizzazioni degli inquilini e della proprietà edilizia, il cui contenuto è da ritenersi parte integrante del presente accordo; pertanto si rende necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Martina Franca.

Tanto premesso, le parti suindicate ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengono conto della specificità del mercato delle locazioni nel comune di Martina Franca e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, proponendo gli obiettivi come di seguito indicati.

Per tutto quanto sin qui esposto, i firmatari del presente accordo

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- sulla importanza che siano mantenuti i benefici fiscali e che siano riconosciuti solo a coloro che applicheranno correttamente il presente accordo;
- di operare per garantire risorse continue statali, regionali e comunali per l'incremento e la manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- Sulla necessità di proseguire i suddetti obiettivi curando la diffusione dello strumento contrattuale di cui all'art.2, comma 3, legge 431/98 e alla verifica della sua corretta applicazione come previsto dal D.M. 16/01/2017 di cui agli art. 1 comma 8, art. 2 comma 8 e art. 3 comma 5.

CONDIZIONI GENERALI DA APPLICARE A TUTTE LE TIPOLOGIE DI CONTRATTI REGOLATI DAL PRESENTE ACCORDO.

I parametri di canone indicati nel presente accordo tengono conto del mantenimento dell'opzione fiscale cosiddetta "cedolare secca", di cui all'art.3 Decreto Legislativo 23/2011 e ss.mm. in favore dei locatari.

Laddove le predette agevolazioni fiscali venissero eliminate o ridotte in modo consistente, le organizzazioni firmatarie del presente accordo convengono sulla necessità di rendere i valori del canone adottato nelle fasce di oscillazione al fine di riequilibrare le posizioni delle parti contraenti. A tal fine, in caso dovessero essere revocate o ridotte le agevolazioni fiscali, le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a chiedere al Comune di Martina

Franca la convocazione a mezzo di pec e o altro mezzo equipollente, delle parti firmatarie, ovvero a procedere direttamente alla convocazione per concordare e depositare un accordo integrativo.

1. CONTRATTI AGEVOLATI

(ART. 2, COMMA 3, L. N. 431/98 e D.M. 16/01/2017)

1- ZONE OMOGENEE

Il territorio amministrativo del Comune di Martina Franca è stato suddiviso in quattro zone aventi caratteristiche omogenee (per valore di mercato; dotazioni infrastrutturali; trasporti pubblici, verde pubblico; servizi scolastici e sanitari; attrezzature commerciali ecc. tipi edilizi) così come previsto dall'art. 3 comma 154 e 155 della L. 23.12.1996 n. 662 e tenuto conto delle delimitazioni censuarie individuate dall'Ufficio del Territorio di Taranto ai sensi del D.P.R. n. 138/98.

e quattro zone omogenee sono:

ZONA OMOGENEA I – “CENTRO STORICO”

E' quella parte del territorio comunale ricadente all'interno del perimetro delineato dalle seguenti vie:

“*Via Mascagni – Via Bellini – Via Pergolesi – Via Donizetti – Via Rossini – Via Mercadante – Via Paisiello – Corso Italia – Via Valle D’Itria fino al raggiungimento con Via Mascagni*”.

ZONA OMOGENEA 2 – “CENTRO”

E' quella parte del territorio comunale che si estende a partire dal centro storico e sino al perimetro delineato dalle seguenti vie:

“*Viale Alcide De Gasperi – Via Pitagora – Via Irene del Vecchio – Via Paolotti – Via Valle D’Itria – Corso Messapia – Via Enrico Toti – Via*

Stefano Pellegrino

Berardo Leone – Via Stefano Orimini – Via Sant'Eligio – Piazza Filippo D'Angiò – parte destra di Via Dello Stadio – parte destra di Via Della Sanità – Viale Domenico Carella – Viale Giulio Recupero – Corso Italia – Corso Dei Mille – Via Delle Murge – Parte destra di via Alberobello fino al raggiungimento di Via Carmine.”

ZONA OMogenea 3 – “PERIFERIA”

E’ quella parte del territorio comunale che si estende a partire dal centro e sino alla zona rurale.

ZONA OMogenea 4 – “RURALE”

E’ quella parte del territorio comunale che si estende dalla periferia. Il territorio di che trattasi è suddiviso toponasticamente in 11 ZONE (A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M) e le vie che lo attraversano hanno da poco preso la tipologia Strade.

S.U.N.I.D.
Sindacato unitario nazionale indutri ed assegnatari
Federazione dei sindacati di Taranto
Via Umbria, 163/A - 70121 Taranto - Tel./fax (099) 7351133
sunidtaranto@sunida.it

I confini s'intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade, salvo diverse indicazioni.

Resta inteso che, ove i singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone, si considera l'intero edificio incluso nella zona di maggiore valore.

2 - METODO DI CALCOLO E DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per ciascuna delle suddette zone omogenee come individuate al paragrafo 1 si conviene di determinare valori minimi e massimi del canone, espresso in

euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabella riepilogativa (con relative n°3 fasce in ogni zona) che si allega come parte integrante del presente accordo (ALLEGATO 1).

Tali valori sono stati determinati anche avuto riguardo, per quanto occorra:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità su piazza dei valori locativi;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali e private che intendono ricorrere alla contrattazione del c.d. "secondo canale" (previsto dall'art. 2, comma 3 legge 431/1998);
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma, individuare per ogni area le relative subfasce di oscillazione dei valori indicando gli elementi oggettivi di riferimento.

I valori minimi e massimi delle fasce di cui al presente accordo non subiranno alcuna variazione per tutta la durata dell'accordo medesimo, salvo aggiornamenti Istat nella misura del 75% del dato e fatta eccezione per l'ipotesi di variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile locato.

Il canone sarà determinato in base a:

- Ubicazione (zona omogenea),
- Numero dei parametri di cui al paragrafo 3 del presente capitolo;
- Superficie dell'alloggio di cui al paragrafo 4 del presente capitolo;
- Durata del contratto di cui al paragrafo 5 del presente capitolo;

- Condizioni particolari di cui al paragrafo 6 del presente capitolo;
- Condizioni generali dello stabile e dell'alloggio di cui al paragrafo 7 del presente capitolo.

Qualora non sia stato adottato il D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 denominato "Cedolare secca", il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta dal locatore.

3 – PARAMETRI

La combinazione tra la locazione e la superficie dell'alloggio dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisandosi che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario);

- 1) Tipologia A/1 – A/2 – A/3 – A/7 – A/8 – A/9
- 2) Autorimessa singola o posto auto
- 3) Ascensore
- 4) Riscaldamento autonomo o centralizzato
- 5) Porta blindata o cancello e doppi vetri
- 6) Condizionamento
- 7) Area verde condominiale o esclusiva
- 8) Doppi servizi
- 9) Vasca idromassaggio
- 10) Filodiffusione audio

- 11) Impianto videocitofono
 - 12) Cantina
 - 13) Attico, Balcone o terrazzo
 - 14) Costruzione completamente ristrutturata negli ultimi cinque anni
dalla decorrenza del contratto di locazione
 - 15) Allacciamento gas metano
 - 16) Autoclave e/o riserva idrica
 - 17) Portierato
 - 18) Assenza di barriere architettoniche
 - 19) Antenna centralizzata
 - 20) Alloggio nuovo e/o completamente ultimate e abitabili entro
dieci dalla stipula dal contratto di acquisto.
 - 21) Impianto anticendio condominiale
 - 22) Impianti eletrrico a norma certificato
 - 23) Impianto di allarme
 - 24) Cassetta sicurezza o cassaforte
 - 25) Classe energetica della A alla C
 - 26) Costruzione post 1995

Il canone effettivo verrà quindi individuate nell'ambito della:

FASCIA A

quando sono presenti sino a 6 parametri;

FASCIA B

quando sono presenti da 7 ad 8 parametri:

FASCIA C

quando sono presenti da 9 parametri in poi.

4 – SUPERFICIE DELL’ALLOGGIO

Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere, il concetto di metro quadro utile, cioè per un’avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.

A tal fine, le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri quadri relativi alla superficie coperta dell’abitazione; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazzo; al 10% aree a verde.

Al fine del calcolo della superficie è consentita una tolleranza del 7% in più o in meno.

Agli appartamenti con superficie superiore ai mq 130 sulla eccedenza si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da riconoscere.

Agli appartamenti con superficie inferiore ai mq 50 sulla eccedenza si applica un aumento del 10% sul valore della fascia da riconoscere.

5 – DURATA CONTRATTI

I contratti di locazione avranno la durata minima di anni tre (3) e si rinnoveranno automaticamente di ulteriori due (2) anni, come per legge, in assenza di disdetta. I canoni di locazione relativi ai contratti di durata superiore ai tre (3) anni, potranno essere incrementati nella misura massima per l’intera durata contrattuale, secondo le percentuali di seguito riportate:

- del 5% per i contratti con durata di anni 4;

al 20/4

- del 7% per i contratti con durata di anni 5;
- del 8% per i contratti con durata di anni 6 e più anni;

L'aumento nella misura di cui sopra sarà mantenuto anche per il periodo di proroga biennale

Gli aggiornamenti Istat non saranno applicati nel periodo dal quarto al sesto anno. Dal settimo anno al canone potranno essere applicati soltanto gli aumenti ISTAT nella misura del 75%.

6 – CONDIZIONI PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come nei punti che precedono, potrà essere oggetto di ulteriore variazione. Le percentuali sottoindicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

- a) Nel caso di stabile in condizione di degrado ovvero di edificio con rivestimento, gradini con alzate e pedate senza marmi evidenti sconnesioni, i valori della FASCIA A, B, C corrispondenti alla zona omogenea di appartenenza saranno ridotti del 5%
- b) Nel caso di stabile in condizione di pregio ovvero quando ricorrono le condizioni dello stabili ai punti a), b), c), d) f), g), h), i) j) i valori della FASCIA A, B, C corrispondenti alla zona omogena di appartenenza saranno aumentati del 5%;
- c) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A L.431/98, nonché per quelli compresi nella categoria A/7, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori,

minimo e massimo, un aumento dell'8% a valere per l'intera durata contrattuale;

- d) Ove sia locato un appartamento ammobiliato, a cura e spese della parte locatrice, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile, subiranno nei valori, minimo e massimo, un aumento così come previsto all'allegato 5 del presente accordo;
- e) Nel caso di appartamento parzialmente arredato tale aumento sarà aumentato così come previsto all'allegato 5 del presente;

Ai fini della variazione del canone concordato di cui alle precedenti lettere d) ed e) si conviene quanto segue.

1. Per immobile **totalmente ammobiliato** si intende quello dotato dei seguenti arredi:

Cucina

A) Vano con cucina funzionale che deve comprendere:

1. Forno a gas o a rete elettrico; 2. Lavello; 3. Frigorifero; 4. Lavatrice;
5. Tavolo con minimo quattro sedie;

Camera da letto

B) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

1. Letto con rete e materassi; 2. Comodino con luce per posto; 3. Armadio e/o guardaroba con due o tre ante; 4. Cassettiera; 5. Sedia.

Soggiorno /pranzo

C) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

1. Poltrona e/o divano; 2. Tavolo con sedie; 3. Credenza.

Bagno

D) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

1. Sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia); 2. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio, porta asciugamano e porta sapone)

Ingresso

E) Vano completo e funzionale che deve comprendere:

1. Mobile porta oggetti e documenti; 2. Appendi abiti.

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

Un immobile s'intende **parzialmente arredato** quando è dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli del vano cucina, della camera da letto e del bagno che devono essere sempre presenti.

7 - CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE E DELL'ALLOGGIO

Uno stabile s'intende in buone condizioni quando ha le seguenti caratteristiche

- Il portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura da ciascuna unità immobiliare;
- Impianto citofonico funzionante;
- Pavimentazione androne senza evidenti sconnesioni;
- Rivestimenti pareti androne e vano scale senza distacchi di intonaci;
- Presenza di ringhiere stabili;
- Finestrini vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua;

- Funzionalità delle porte di accesso ai locali condominiali (vano ascensore autoclave, sala riunione, ecc.);
- Facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco;
- Assenza di barriere architettoniche;
- Impianti conformi alle normative vigenti.

All'opposto, deve intendersi in condizioni di degrado lo stabile con rivestimento, gradini con alzate e pedate senza marmi ed evidenti sconnessioni.

Un alloggio s'intende in buone condizioni quando ha le seguenti caratteristiche

- Pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnessioni;
- Rivestimenti vano cucina e bagno senza distacchi e/o mancanze;
- Infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura e di aperture funzionanti;
- Infissi esterni corredati da avvolgibili o da altri dispositivi di oscuramento funzionanti;
- Impianto di adduzione e di scarico acqua funzionante;
- Impianti igienici presenti nell'appartamento.

8- CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16/01/2017)

I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

Il canone dei contratti transitori ordinari è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazioni del presente accordo.

L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare tale natura viene individuata nel seguente modo:

A) Quando il proprietario-locatore ha la necessità, provata documentalmente, di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio;
- matrimonio dei figli;
- motivi di salute;
- rientro da altro comune o dall'estero;
- cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- attesa di autorizzazione per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampiamento con alloggio attiguo;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del proprietario-locatore, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

B) Quando l'inquilino ha la necessità, provata documentalmente, di un contratto transitorio a causa di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;

- Federazione Municipale di Faranto*
- Acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrato con un atto preliminare regolarmente registrato o da dichiarazione dell'ente proprietario;
 - Vicinanza momentanea a parenti bisognosi in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
 - Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
 - Campagna elettorale;
 - Assegnazione di alloggio di E.R.P. (Edilizia residenziale pubblica);
 - iscrizioni a corsi di studio o formazione professionale di durata certa o documentabile;
 - Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto;
 - sfratto e risorse economiche non adeguate;

In quest'ultimo caso il contratto dovrà essere adempiuto, ovvero garantito dal Comune di Martina Franca, che s'impegna con la sottoscrizione del presente accordo con modalità da concordare in successivo protocollo d'impegno.

Il locatore ed il conduttore che abbiano necessità di stipulare un contratto transitorio debbono provare la transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto e cioè anche avvalendosi di dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio e/o autocertificazione.

Per la stipula dei contratti transitori è sufficiente una delle suddette esigenze di una sola delle parti contraenti.

I contratti di cui al presente paragrafo sono ricondotti alla durata, prevista dall'art. 2 comma 1 della Legge 09/12/1998 n. 431, in caso di

inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie, stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6 del D.M. 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017), ovvero nel caso in cui le esigenze di transitorietà vengano meno.

Per gli oneri accessori, va applicata la tabella di cui all'allegato D del D.M. 16/01/2017. Resta, comunque, inteso che per quanto non espressamente previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e agli usi locali.

9- CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017)

I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio. Il conduttore deve essere iscritto ad un corso di laurea o formazione post laurea quali master, dottorandi, specializzazioni o perfezionamenti e non avere la residenza nel comune di Martina Franca.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato C al D.M. 16 gennaio 2017, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti, dell'alloggio, indicando tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone.

Nel caso di recesso di uno o più conduttori firmatari in presenza, comunque, di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il

[Handwritten signature]

subentro nel rapporto di locazione di una altra persona che possiede i requisiti. In tal caso il subentro dovrà essere comunicato per iscritto da parte dei conduttori iniziali e del conduttore subentrante (quest'ultimo dichiarando espressamente di conoscere e accettare tutte le clausole del contratto) ed il locatore potrà aderire al subentro sempre per iscritto, effettuando la conseguente comunicazione della cessione alla agenzia delle entrate.

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. I conduttori hanno la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche singolarmente ed in tal caso, dal mese dell'avvenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, che rimangono soldalmente responsabili delle obbligazioni contrattuali, fermo restando la solidarietà del conduttore precedente, per i pregressi periodi di conduzione, per i contratti ad uso universitario si applica una riduzione del 5% del canone di locazione.

[Handwritten signature]

10- CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

Per la determinazione dei canoni massimi dell'alloggio sociale trova applicazione la legge regionale n.10/2014 fino a quando verrà sottoscritto un accordo integrativo con l'amministrazione comunale di Martina Franca. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 16/01/2017.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

11 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione previsto nel contratto di locazione potrà essere aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, su richiesta scritta del locatore, in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente qualora non opti per la opzione fiscale denominate "cedolare secca".

12 - ONERI ACCESSORI

Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "TABELLA ONERI ACCESSORI, RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE" concordata tra Confedilizia e SUNIA-SICET-UNIAT-UNIONE INQUILINI, registrata il 30 aprile 2014 a Roma (Agenzia Entrate, Ufficio territorial Roma 2, n. 8455/3).

Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli art. 9 e 10 della legge n. 392/78, al D.M. 16/01/2017 e agli usi locali.

13 - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE (art. 6 D.M. 16/01/2017)

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria può ricorrere alla apposita Commissione di Negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale composta dalle associazioni sindacali depositarie del presente accordo la quale deciderà entro e non oltre 60 giorni dalla ricezione della richiesta.

Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto stabilito dal regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017.

Le parti stipulanti adotteranno in separata sede il regolamento sul funzionamento della precitata Commissione e/o Centro di Conciliazione.

14 - AGEVOLAZIONI FISCALI

Per l'applicazione delle agevolazioni fiscali si applica quanto stabilito dalla Convenzione Nazionale della Legge 431/98 sottoscritta dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e dalle organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

Il Comune di Martina Franca prende atto di quanto proposto dalle Organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini per ulteriori agevolazioni in termini di riduzioni Imu, si riserva, compatibilmente con il bilancio di previsione annuale di valutare la possibilità di applicare ulteriori agevolazioni fiscali, previa presentazione di attestazione di conformità così come previsto al punto 14 del presente accordo.

15 - MODALITA' DI ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DEI CONTRATTI

I contratti agevolati di cui al presente accordo sono l'unico strumento, previsto dalle normative vigente, per calmierare e regolamentare il mercato delle locazioni uso abitativo, e visto le consistenti agevolazioni fiscali statali e comunali a favore di coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obiettivo delle parti firmatarie del presente accordo nonché dalle Istituzioni Locali e Centrali che dette agevolazioni vengano concesse esclusivamente a chi stipula contratto di locazione in conformità all'accordo comunale depositato, così come previsto dal DM 16 gennaio

2017, sia per il canone di locazione sia per quant'altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti dalle parti.

Per raggiungere tale fine :

1. Le parti contrattuali nella definizione del canone effettivo possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali della propria' edilizia e dei conduttori firmatari del presente accordo.

Le attestazioni previste dal D.M 16 Gennaio 2017 sono rilasciate congiuntamente o disgiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà e/o degli inquilini, firmatarie del presente accordo, secondo le modalità tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione di cui rispettivamente agli allegati del presente accordo.

2. per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione di conformità sono da eseguirsi come previsto dall' art. 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017 sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con l'assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria del presente accordo utilizzando esclusivamente i moduli di cui agli allegati. L'attestazione deve certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

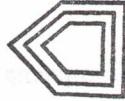
16 - CONDIZIONI PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto.

Le percentuali sotto indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

- **Appartamento di pregio.**

Per gli immobili di cui all'art. 1 comma 2, let. A, L. 431/1998, nonché per quelli compresi nella categoria A/7, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori, minimo e massimo, un aumento dell'8% a valere dell'intera durata contrattuale.



Sindacato italiano nazionale inquilini ed assoggettati
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A • 74121 Taranto • tel./fax 0923/351133
sunia.taranto@sunia.it

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati

1. Tabella riepilogativa fasce di zona.
2. Richiesta di attestazione di rispondenza ex DM 16/01/2017 di una sola parte;
3. Richiesta di attestazione di rispondenza ex DM 16/01/2017 di entrambi le parti;
4. Attestazione rispondenza di una sola parte;
5. Attestazione congiunta;
6. Richiesta di convocazione Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.

le Associazioni degli Inquilini:

- SUNIA Taranto
- SICET CISL Taranto
- UNIAT UIL Taranto
- UNIONE INQUILINI Taranto
- ASSO CASA Taranto



Sig. Luigi Lamusta

Sig. Raffaele Biazzo

Avv. Edgardo de Belvis

Avv. Tiziano Olivella

Sig. Carlo Angotti

e le associazioni della proprietà edilizia

- ASPPI Federica
- CONFEDELIZIA Taranto
- FEDERPROPRIETA'
- UPPI
- CONFABITARE - Bruno Giovanni
- APPC - Emanuele Campagna

Avv. Federica Santacroce

Avv. Massimo De Filippis

Avv. Roberto Prete

Avv. Ciro Parisi

Avv. Bruno Giovanni

Avv. Emanuele Campagna

Tabella riepilogativa fasce di zona.

FASCE DI OSCILLAZIONE	FASCIA A (FINO A 6 PARAMETRI)	FASCIA B (DA 7 A 8 PARAMETRI)	FASCIA C (DA 9 PARAMETRI IN POI)
ZONA 1 CENTRO STORICO	Min. € 3,00 – Max 3,60	Min. € 4,00 – Max 4,50	Min. € 4,80 – Max 5,20
ZONA 2 CENTRO	Min. € 2,00 – Max 3,30	Min. € 4,00 – Max 5,00	Min. € 5,20 – Max 5,50
ZONA 3 PERIFERIA	Min. € 3,00 – Max 3,50	Min. € 4,00 – Max 4,50	Min. € 4,80 – Max 5,20
ZONA 4 RURALE	Min. € 2,00 – Max 3,00	Min. € 3,50 – Max 4,00	Min. € 4,50 – Max 5,50



SUNIA.
sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnataria
Federazione provinciale di Taranto
Via Umbria, 163/A - 74121 Taranto - Tel./Fax 099.735113
sunia.taranto@sunia.it

Emanuele Campagne

Stes

On

RICHIESTA UNILATERALE DI ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

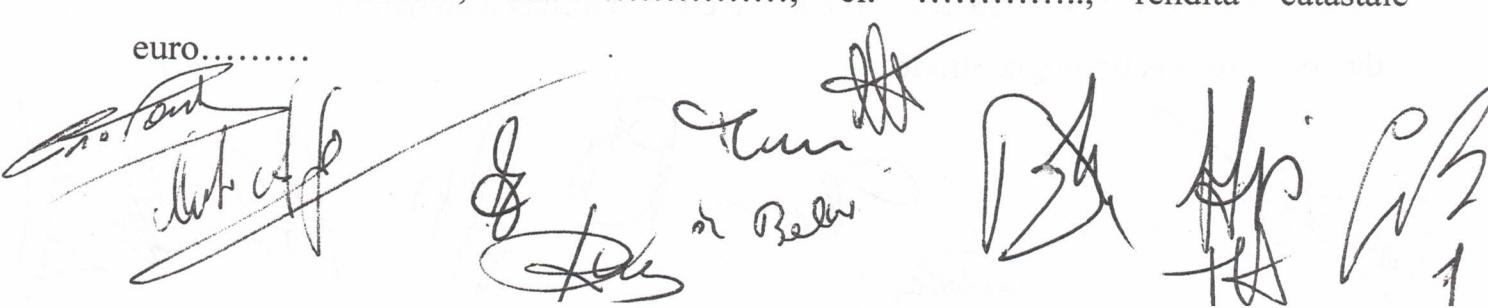
EX D.M. 16/01/2017

Il sottoscrittonato a
..... ilc.f.
residente inalla via/piazza
.....n. nella qualità di locatore/conduttore
dell'immobile/porzione di immobile sito inalla
Via/Piazzan.piano.....
int., con contratto stipulato con il
sig....., c.f.
residente inalla
via/piazza..... il
con decorrenza dalin corso di registrazione/già
registrato, essendo I termini non ancora scaduti,

CHIEDE

l'attestazione ex D.M. 16/01/2017 di rispondenza dei contenuti economici e normative del contratto all'Accordo locale per il Comune di
sottoscritto in data

A tal fine comunica, sotto alla propria responsabilità, gli elementi e I dati oggettivi dell'immobile e che il contratto di locazione è stato stipulato utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16/01/2017. A tal proposito, in ordine al contratto di locazione, dichiara che l'appartamento è sito inalla via/piazzan.piano ed è contraddistinto dai seguenti dati catastali: Fg....., p.lla..... subalterno....., cat., cl., rendita catastale euro.....



Arene omogenee

ZONA OMOGENEA I – “CENTRO STORICO”

E' quella parte del territorio comunale ricadente all'interno del perimetro delineato dalle seguenti vie:

“*Via Mascagni – Via Bellini – Via Pergolesi – Via Donizetti – Via Rossini – Via Mercadante – Via Paisiello – Corso Italia – Via Valle D’itria fino al raggiungimento con Via Mascagni*”. []

ZONA OMOGENEA 2 – “CENTRO”

E' quella parte del territorio comunale che si estende a partire dal centro storico e sino al perimetro delineato dalle seguenti vie:

“*Viale Alcide De Gasperi – Via Pitagora – Via Irene del Vecchio – Via Paolotti – Via Valle D’itria – Corso Messapia – Via Enrico Toti – Via Berardo Leone – Via Stefano Orimini – Via Sant’Eligio – Piazza Filippo D’Angiò – parte destra di Via Dello Stadio – parte destra di Via Della Sanità – Viale Domenico Carella – Viale Giulio Recupero – Corso Italia – Corso Dei Mille – Via Delle Murge – Parte destra di via Alberobello fino al raggiungimento di Via Carmine.*” []

ZONA OMOGENEA 3 – “PERIFERIA”

E' quella parte del territorio comunale che si estende a partire dal centro e sino alla zona rurale.

ZONA OMOGENEA 4 – “RURALE”

E' quella parte del territorio comunale che si estende dalla periferia.

Il territorio di che trattasi è suddiviso toponasticamente in 11 ZONE (A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M) e le vie che lo attraversano hanno da poco preso la tipologia Strade. []

Superficie convenzionale immobile:

- Superficie calpestabile (con esclusione delle mura, dei palchi morti e di tutte le aree con altezza inferiore a cm. 240) Mq _____
- 50% della superficie autorimesse ad uso esclusivo Mq _____
- 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso commune Mq _____
- 25% della superficie di balconi, terrazzo, cantine ed altri accessori simili Mq _____
- 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore Mq _____
- 10% della superficie condominiale verde corrispondente alla Quota millesimale dell'unità immobiliare Mq _____

Totale

- Incremento della superficie conv.le del 20% per immobile con superficie conv.le pari o inferiore a 38 mq (comunque sino a un Massimo di 38 mq) Mq _____
- Incremento della superficie conv.le del 15 % per immobile con superficie conv.le pari o inferiore a 55 mq (comunque sino a un Massimo di 55 mq) Mq _____

Totale superficie convenzionale

Locazione porzione immobile:

- Superficie convenzionale parte immobile locata Mq _____
- Superficie convenzionale parti e servizi condivisi Mq _____

Totale

Durata contrattuale:

Tre anni con rinnovo di ulteriori due anni

- Quattro anni con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 4%) []
 - Cinque anni con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 5%) []
 - Sei anni e oltre con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 7%) []

Tipologia contrattuale:

- a) Contratto tre + due []
 - b) Contratto uso transitorio []

- Esigenza della transitorietà:

- Locatore:

- **Conduttore:** _____

c) Contratto uso transitorio per student universitari
(riduzione del canone di locazione del 5%) []

Immobile di pregio:

Immobile appartenente alle seguenti categorie catastali

- A/1 – A/7 – A/8 – A/9 (Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 8%).

Parametri:

- 1) Tipologia A/1 – A/2 – A/3 – A/7 – A/8 – A/9 []
- 2) Autorimessa singola o posto auto []
- 3) Ascensore []
- 4) Riscaldamento autonomo o centralizzato []
- 5) Porta blindata o cancello e doppi vetri []
- 6) Condizionamento []
- 7) Area verde condominiale o esclusiva []
- 8) Doppi servizi []
- 9) Vasca idromassaggio []
- 10) Filodiffusione audio []
- 11) Impianto videocitofono []
- 12) Cantina []
- 13) Attico, Balcone o terrazzo []
- 14) Costruzione completamente ristrutturata negli ultimi cinque anni dalla decorrenza del contratto di locazione []
- 15) Allacciamento gas metano []
- 16) Autoclave e/o riserva idrica []
- 17) Portierato []
- 18) Assenza di barriere architettoniche []
- 19) Antenna centralizzata []
- 20) Alloggio nuovo e/o completamente ultimate e abitabili entro dieci dalla stipula dal contratto di acquisto. []
- 21) Impianto anticendio condominiale []
- 22) Impianti elettrico a norma certificate []
- 23) Impianto di allarme []
- 24) Cassetta sicurezza o cassaforte []
- 25) Classe energetica della A alla C []
- 26) Costruzione post 1995 []

Il canone effettivo verrà quindi individuate nell'ambito della:

FASCIA A

quando sono presenti sino a 6 parametri; []

FASCIA B

quando sono presenti da 7 ad 8 parametri; []

FASCIA C

quando sono presenti da 9 parametri in poi. []

IMMOBILE COMPLETAMENTE ARREDATO

(Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 30%)

- **Stato conservazione arredi:**

a) **Buono** []

- **Cucina**

1. Forno a gas o a rete elettrico; []
2. Lavello; []
3. Frigorifero; []
4. Lavatrice; []
5. Tavolo con minimo quattro sedie; []

- **Camera da letto**

1. Letto con rete e materassi; []
2. Comodino con luce per posto; []
3. Armadio e/o guardaroba con due o tre ante; []
4. Cassettiera; []
5. Sedia. []

- **Soggiorno /pranzo**

1. Poltrona e/o divano; []

2. Tavolo con sedie; []
3. Credenza. []

- **Bagno**

1. Sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia); []
2. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio,
porta asciugamano e porta sapone) []

- **Ingresso**

1. Mobile porta oggetti e documenti; []
2. Appendi abiti. []

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

IMMOBILE PARZIALMENTE ARREDATO

Un immobile s'intende **parzialmente arredato** quando è dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli del vano cucina, della camera da letto e del bagno che devono essere sempre presenti.

(Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 15%).

IMMOBILE COMPLETAMENTE ARREDATO CON SUPERFICIE

CONVENZIONALE NON SUPERIORE A 55 MQ

- **Stato conservazione arredi:**

b) Buono

[]

Nicola Amelio

S

AB

St

AB

A. Pianese Oteri

E. Danti

- **Cucina**

6. Forno a gas o a rete elettrico; []
7. Lavello; []
8. Frigorifero; []
9. 4. Lavatrice; []
10. Tavolo con minimo quattro sedie; []

- **Camera da letto**

1. Letto con rete e materassi; []
2. Comodino con luce per posto; []
3. Armadio e/o guardaroba con due o tre ante; []
4. Cassettiera; []
5. Sedia. []

- **Bagno**

3. Sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia); []
4. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio,
porta asciugamano e porta sapone) []

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica

IMMOBILE ARREDATO LOCATO A STUDENTE UNIVERSITARIO

- a) Scrivania presente nella camera da letto [X]

CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE

- Il portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura da ciascuna unità immobiliare; []
- Impianto citofonico funzionante; []

- Pavimentazione androne senza evidenti sconnesioni; []
- Rivestimenti pareti androne e vano scale senza distacchi di intonaci; []
- Presenza di ringhiere stabili; []
- Finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua; []
- Funzionalità delle porte di accesso ai locali condominiali (vano ascensore autoclave, sala riunione, ecc.); []
- Facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco; []
- Assenza di barriere architettoniche; []
- Impianti conformi alle normative vigenti. []

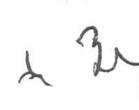
N. Totale parametri presenti _____

PRIVACY

Il richiedente autorizza a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge n. 196/2003 e Reg. UE 679/2016 e ss.mm.)

Martina Franca

Il richiedente



[Handwritten signature]

✓ 100% *Urtica dioica* L.

[Signature]

W. J. Gray R. A. D. G. A. F.

Leptothrix (L.) *leptothrix* (L.) *leptothrix* (L.) *leptothrix* (L.) *leptothrix* (L.)

W C. J. V. P.

RICHIESTA CONGIUNTA DI ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

EX D.M. 16/01/2017

I sottoscritti:

Sig.nato a

ilc.f.

residente inalla via/piazza
.....n. nella qualità di locatore;

Sig.nato a il
.....c.f. residente in

..... alla via/piazza
n. nella qualità di conduttore;

dell'immobile/porzione di immobile sito inalla

Via/Piazzan. piano.....

int., con contratto stipulato con il
sig., c.f.

residente in alla
via/piazza..... il

con decorrenza dal, in corso di registrazione/già
registrato, essendo I termini non ancora scaduti,

CHIEDONO

l'attestazione ex D.M. 16/01/2017 di rispondenza dei contenuti economici e
normative del contratto all'Accordo locale per il Comune di
..... sottoscritto in data

A tal fine comunica, sotto alla propria responsabilità, gli elementi e I dati oggettivi
dell'immobile e che il contratto di locazione è stato stipulato utilizzando il tipo di
contratto allegato al D.M. 16/01/2017. A tal proposito, in ordine al contratto di
locazione, dichiara che l'appartamento è sito inalla

via/piazzan.piano ed è contraddistinto dai seguenti dati catastali: Fg....., p.la..... subalterno....., cat., cl., rendita catastale euro.....

Aree omogenee

ZONA OMOGENEA I – “CENTRO STORICO”

E' quella parte del territorio comunale ricadente all'interno del perimetro delineato dalle seguenti vie:

“*Via Mascagni – Via Bellini – Via Pergolesi – Via Donizetti – Via Rossini – Via Mercadante – Via Paisiello – Corso Italia – Via Valle D’itria fino al raggiungimento con Via Mascagni*”.

[]

ZONA OMOGENEA 2 – “CENTRO”

E' quella parte del territorio comunale che si estende a partire dal centro storico e sino al perimetro delineato dalle seguenti vie:

“*Viale Alcide De Gasperi – Via Pitagora – Via Irene del Vecchio – Via Paolotti – Via Valle D’itria – Corso Messapia – Via Enrico Toti – Via Berardo Leone – Via Stefano Orimini – Via Sant’Eligio – Piazza Filippo D’Angiò – parte destra di Via Dello Stadio – parte destra di Via Della Sanità – Viale Domenico Carella – Viale Giulio Recupero – Corso Italia – Corso Dei Mille – Via Delle Murge – Parte destra di via Alberobello fino al raggiungimento di Via Carmine.*”

[]

ZONA OMOGENEA 3 – “PERIFERIA”

E' quella parte del territorio comunale che si estende a partire dal centro e sino alla zona rurale.

[]

ZONA OMOGENEA 4 – “RURALE”

GP 27
12

E' quella parte del territorio comunale che si estende dalla periferia.

Il territorio di che trattasi è suddiviso toponasticamente in

11 ZONE (A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M) e le vie che lo attraversano hanno
da poco preso la tipologia Strade.

[]

Superficie convenzionale immobile:

- Superficie calpestabile (con esclusione delle mura, dei palchi morti e di tutte le aree con altezza inferiore a cm. 240) Mq _____
- 50% della superficie autorimesse ad uso esclusivo Mq _____
- 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso commune Mq _____
- 25% della superficie di balconi, terrazzo, cantine ed altri accessori simili Mq _____
- 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore Mq _____
- 10% della superficie condominiale verde corrispondente alla Quota millesimale dell'unità immobiliare Mq _____

Totale

- Incremento della superficie conv.le del 20% per immobile con superficie conv.le pari o inferiore a 38 mq (comunque sino a un Massimo di 38 mq) Mq _____
- Incremento della superficie conv.le del 15 % per immobile con superficie conv.le pari o inferiore a 55 mq (comunque sino a un Massimo di 55 mq) Mq _____

Totale superficie convenzionale

Mq _____

Locazione porzione immobile:

- Superficie convenzionale parte immobile locata

Mq _____

- Superficie convenzionale parti e servizi condivisi

Mq _____

Totale

Mq _____

Durata contrattuale:

- Tre anni con rinnovo di ulteriori due anni []
- Quattro anni con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 4%) []
- Cinque anni con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 5%) []
- Sei anni e oltre con rinnovo di ulteriori due anni
(incremento canone 7%) []

Tipologia contrattuale:

- a) Contratto tre + due []
- b) Contratto uso transitorio []

- Esigenza della transitorietà:

- **Locatore:**

- **Conduttore:**

- c) Contratto uso transitorio per student universitari
(riduzione del canone di locazione del 5%) []

Immobile di pregio:

Immobile appartenente alle seguenti categorie catastali

- A/1 – A/7 – A/8 – A/9 (Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 8%).

Carlo Sib *S.* *D.* *23* *R.B.* *A4*

Parametri:

- 1) Tipologia A/1 – A/2 – A/3 – A/7 – A/8 – A/9 []
- 2) Autorimessa singola o posto auto []
- 3) Ascensore []
- 4) Riscaldamento autonomo o centralizzato []
- 5) Porta blindata o cancello e doppi vetri []
- 6) Condizionamento []
- 7) Area verde condominiale o esclusiva []
- 8) Doppi servizi []
- 9) Vasca idromassaggio []
- 10) Filodiffusione audio []
- 11) Impianto videocitofono []
- 12) Cantina []
- 13) Attico, Balcone o terrazzo []
- 14) Costruzione completamente ristrutturata negli utimi cinque anni dalla decorrenza del contratto di locazione []
- 15) Allacciamento gas metano []
- 16) Autoclave e/o riserva idrica []
- 17) Portierato []
- 18) Assenza di barriere architettoniche []
- 19) Antenna centralizzata []
- 20) Alloggio nuovo e/o completamente ultimato e abitabili entro dieci dalla stipula dal contratto di acquisto. []
- 21) Impianto anticendio condominiale []

8 Pol 37 15

- 22) Impianti elettrico a norma certificate []
 - 23) Impianto di allarme []
 - 24) Cassetta sicurezza o cassaforte []
 - 25) Classe energetica della A alla C []
 - 26) Costruzione post 1995 []

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIA A quando sono presenti sino a 6 parametri; []
FASCIA B quando sono presenti da 7 ad 8 parametri; []
FASCIA C quando sono presenti da 9 parametri in poi. []

IMMOBILE COMPLETAMENTE ARREDATO

(Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 30%)

- Stato conservazione arredi:
 - a) Buono []

- **Cucina**

 1. Forno a gas o a rete elettrico; []
 2. Lavello; []
 3. Frigorifero; []
 4. Lavatrice; []
 5. Tavolo con minimo quattro sedie; []

- Camera da letto
 - 1. Letto con rete e materassi; []
 - 2. Comodino con luce per posto; []
 - 3. Armadio e/o guardaroba con due o tre ante; []

4. Cassettiera; []
5. Sedia. []

- **Soggiorno /pranzo**

1. Poltrona e/o divano; []
2. Tavolo con sedie; []
3. Credenza. []

- **Bagno**

1. Sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia); []
2. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio,
porta asciugamano e porta sapone) []

- **Ingresso**

1. Mobile porta oggetti e documenti; []
2. Appendi abiti. []

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

IMMOBILE PARZIALMENTE ARREDATO

Un immobile s'intende **parzialmente arredato** quando è dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli del vano cucina, della camera da letto e del bagno che devono essere sempre presenti.

(Incremento sui valori minimi e massimi sull'intera durata contrattuale 15%).

IMMOBILE COMPLETAMENTE ARREDATO CON SUPERFICIE

CONVENZIONALE NON SUPERIORE A 55 MQ

Dario Mazzoni

RA B

H 17

- Stato conservazione arredi:

b) Buono

[]

- Cucina

6. Forno a gas o a rete elettrico; []
7. Lavello; []
8. Frigorifero; []
9. 4. Lavatrice; []
10. Tavolo con minimo quattro sedie; []

- Camera da letto

1. Letto con rete e materassi; []
2. Comodino con luce per posto; []
3. Armadio e/o guardaroba con due o tre ante; []
4. Cassettiera; []
5. Sedia. []

- Bagno

3. Sanitari completi (wc, bidet, lavandino, vasca o doccia); []
4. Accessori completi (mobile porta oggetti, specchio,
porta asciugamano e porta sapone) []

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica

IMMOBILE ARREDATO LOCATO A STUDENTE UNIVERSITARIO

- a) Scrivania presente nella camera da letto

[X]

CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE

- Il portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura da ciascuna unità immobiliare; []
- Impianto citofonico funzionante; []
- Pavimentazione androne senza evidenti sconnesioni; []
- Rivestimenti pareti androne e vano scale senza distacchi di intonaci; []
- Presenza di ringhiere stabili; []
- Finestrini vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua; []
- Funzionalità delle porte di accesso ai locali condominiali (vano ascensore autoclave, sala riunione, ecc.); []
- Facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco; []
- Assenza di barriere architettoniche; []
- Impianti conformi alle normative vigenti. []

N. Totale parametri presenti

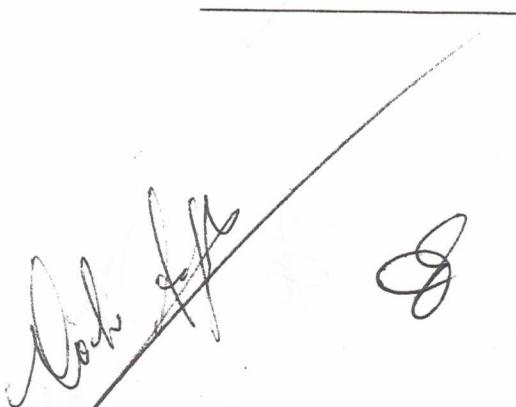
PRIVACY

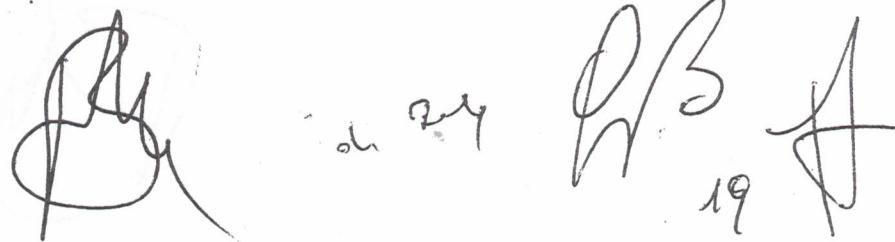
Il richiedente autorizza a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge n. 196/2003 e Reg. UE 679/2016 e ss.mm.)

Martina Franca

Il locatore

Il conduttore




2024 03 19

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017
SU RICHIESTA DI UNA SOLA PARTE**

L'Organizzazione, con sede in, via, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Martina Franca stipulato il in persona del Presidente pro-tempore

P R E M E S S O

- che il Sig. _____, nato a _____ il _____
C.F. _____, residente in _____ alla
Via/P.zza _____, n._____, nella qualità di locatore/conduttore
dell'immobile/porzione di immobile sito in _____, alla
Via/P.zza _____, n._____, piano_____, int._____, con contratto
stipulato con il Sig. _____,
C.F. _____ residente in _____, alla
Via/P.zza _____ il _____, con decorrenza
dal _____, in corso di registrazione/già registrato, essendo i termini non ancora
scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017;

- che il richiedente ha fornito, sotto la propria responsabilità alla scrivente Organizzazione i dati relativi all'immobile e alla locazione necessari per verificare la rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto a quanto previsto dall'Accordo Territoriale per il Comune di Martina Franca sottoscritto in data

Tutto ciò premesso, l'Organizzazionedi, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal richiedente ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali.

A T T E S T A

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto e qui allegato corrispondono a quanto previsto dall'accordo territoriale vigente per il Comune di Martina Franca stipulato in data

Martina Franca li _____

L'Organizzazione

Per ricevuta

Il richiedente

S

B

m 33

B

21

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017
SU RICHIESTA DI ENTRAMBE LE PARTI**

Le Organizzazioni,con sede in, via
....., e con sede in
.....via firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune
di Martina Franca stipulato il rispettivamente in persona del Presidente pro-
tempore..... e delpro-tempore;

P R E M E S S O

- che il Sig. _____, nato a _____ il _____
C.F. _____, residente in _____ alla
Via/P.zza _____, n. ___, nella qualità di locatore/conduttore
dell'immobile/porzione di immobile sito in _____, alla
Via/P.zza _____, n. ___, piano ___, int. ___, con contratto
stipulato con il Sig. _____,
C.F. _____ residente in _____, alla
Via/P.zza _____ il _____, con decorrenza
dal _____, in corso di registrazione/già registrato, essendo i termini non ancora
scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017;

- che il richiedente ha fornito, sotto la propria responsabilità alla scrivente Organizzazione i dati
relativi all'immobile e alla locazione necessari per verificare la rispondenza dei contenuti economici e
normativi del contratto a quanto previsto dall'Accordo Territoriale per il Comune di Martina Franca
sottoscritto in data

Tutto ciò premesso, l'Organizzazionedi,
come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal richiedente ai fini
dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali.

A T T E S T A N O

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto e qui allegato corrispondono a
quanto previsto dall'accordo territoriale vigente per il Comune di Martina Franca stipulato in data
.....

Martina Franca li _____

L'Organizzazione della proprietà

Per ricevuta

Il richiedente

L'Organizzazione dell'inquilino

Il richiedente

[Signature]

[Signature]

[Signature]

ALLEGATO 6

**RICHIESTA DI CONVOCAZIONE COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E
CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____ - C.F. _____ - residente in _____ alla Via/P.zza _____ n. ____ nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito in _____ alla Via/P.zza _____ n. ___, piano ___, int. ___, con contratto stipulato con il Sig. _____ - C.F. _____ - residente in _____ alla Via/P.zza _____ il _____ con decorrenza dal _____, registrato in data _____ presso l'Agenzia delle Entrate al N. Serie _____,

PREMESSO

- che in data _____ veniva sottoscritto il contratto di locazione di cui sopra;
- che vi è contrasto su:

- [] interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- [] attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- [] intervenuta variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata o sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- [] accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Tanto premesso, il sottoscritto,

CHIEDE

la convocazione della Commissione per l'avvio della procedura di negoziazione e conciliazione sulle richieste della parte.

Taranto li, _____

Il richiedente