

NUOVO ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI DIANO CASTELLO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017

tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

APE CONFEDILIZIA Imperia in persona del presidente on. con delega Marco MAGAGLIO
APE CONFEDILIZIA Sanremo in persona del presidente pro tempore Pier Carlo CROCE
UPPI Imperia in persona del presidente *pro tempore* Annalisa CAMONITA
APPC Imperia in persona del presidente *pro tempore* Mario Donato
CONFABITARE Imperia in persona del presidente *pro tempore* Mario OZENDA

e le organizzazioni dei conduttori :

SICET-CISL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Guido Battistino FABIANO
SUNIA-CGIL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Armando DI MASI
FEDERCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Emanuela DOLMETTA
UNIAT-UIL in persona del segretario provinciale pro tempore Angelo BELAFATTI
ASSOCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Franco DEMORO

PREMESSO

- 1) che le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori sopra citate hanno raggiunto un'intesa per la definizione di un accordo territoriale ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della Legge 431/1998 e del decreto del 16 gennaio 2017 emesso dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze (nel seguito menzionato semplicemente come D.M. 16.1.2017) ;
- 2) che l'art. 1 del D.M. 16.1.2017 prevede che gli accordi territoriali individuino insieme di aree omogenee e stabiliscano fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti, canone che deve collocarsi tra il valore minimo e il valore massimo della fascia di oscillazione;
- 3) che con il presente accordo le organizzazioni stipulanti si propongono, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge:
 - o di favorire la diffusione della locazione abitativa e l'accesso alla medesima da parte delle categorie sociali più deboli con il ritorno sul mercato locativo degli immobili attualmente lasciati sfitti;
 - o di favorire la prosecuzione del processo di riconduzione alla legalità del mercato degli affitti non dichiarati o irregolari;
 - o di incentivare il miglioramento dello stato manutentivo delle unità abitative in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico;
- 4) che le organizzazioni stipulanti con riguardo a quanto sopra auspicano:
 - o che si instauri un dialogo costruttivo con l'Amministrazione comunale volto a promuovere le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 (cosiddetti contratti agevolati) mediante la soppressione dei tributi locali (attualmente IMU e TASI) sulle case interessate da detti contratti o quanto meno una sua tangibile riduzione in misura superiore a quanto previsto dalla normativa vigente;
 - o che i benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.
- 5) che, al fine di evitare possibili contenziosi tra proprietari e inquilini, nonché di garantire la corretta determinazione del canone di locazione alle condizioni dell'accordo stesso, i soggetti sottoscrittori del presente accordo, ciascuno per la parte rappresentata, si impegnano formalmente a prestare, se richiesti, la propria assistenza e consulenza in occasione della stipula dei singoli contratti di locazione;
- 6) che si rammenta che ai sensi dell'art. 13 comma 4 Legge 431/1998 per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie dagli accordi in sede locale.

SI CONVIENE

Art.1

Zonizzazione e fasce di oscillazione del canone

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, e al D.M. 16.1.2017 stabiliscono una fascia di oscillazione del canone di locazione entro la quale i canoni si intendono agevolati.
Il territorio del **Comune di Diano Castello**, viene suddiviso in n. 2 aree omogenee, ove non sono evidenziate altresì zone di particolare pregio e/o di particolare degrado, con una fascia di oscillazione del canone per ogni zona:

Zona 1: Da Diano Marina al centro storico escluso
Zona 2: Centro storico e oltre

1

e un valore di :

Euro 7,00 mq/mese per la zona 1

Euro 5,50 mq/mese per la zona 2

Art.2

Criteria per la formazione dei contratti di locazione di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e la determinazione dei relativi canoni (art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e art. 1 D.M. 16.1.2017)

Ai fini della stipula dei contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/1998 e art. 1 D.M. 16.1.2017 le parti contraenti calcoleranno la superficie dell'unità abitativa oggetto di locazione e delle sue pertinenze (nel seguito semplicemente: l'unità) secondo le modalità di cui all'articolo 13 Legge 392/1978, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Imperia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che la superficie convenzionale come sopra ottenuta venga maggiorata della percentuale del 30% ove essa sia inferiore ai 46 mq., del 20% ove essa sia compresa tra i 46,01 ed i 56 mq., e del 10% ove essa sia compresa tra i 56,01 ed i 66 mq.

Moltiplicando la superficie convenzionale per il valore della zona di appartenenza, modificato in funzione della somma algebrica dei coefficienti parametrici attribuiti agli elementi oggettivi caratterizzanti l'unità quali stabiliti nella tabella costituente l'allegato 1), si ottiene il canone massimo entro il quale un contratto si intenderà agevolato; viene tollerato un errore di conteggio fino al 5% del canone mensile massimo entro il quale il contratto sarà comunque agevolato.

Il canone mensile di locazione dell'unità sarà determinato dalle parti (eventualmente assistite, a loro richiesta, dalle organizzazioni di categoria stipulanti il presente accordo territoriale) all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (quest'ultimo pari al canone massimo ridotto del 70%).

Per le unità completamente arredate con il mobilio indispensabile (tra cui obbligatoriamente piano cottura, frigorifero e lavatrice) il canone subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40% a valere per l'intera durata contrattuale, mentre per quelli parzialmente arredate, il canone subirà, sempre a valere per l'intera durata contrattuale, un aumento del 15%.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, il canone come sopra calcolato subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3% per ogni anno in più del minimo, con decorrenza immediata.

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare il canone è calcolato in proporzione alla superficie della porzione stessa, anche considerando parti e servizi condivisi.

Le parti, ai fini del calcolo minimo e massimo del canone, utilizzeranno i parametri di cui al presente accordo, ivi specificamente compresi quelli di cui all'allegato 1), avvalendosi della "scheda di calcolo" di cui all'allegato 2). Tale scheda di calcolo, opportunamente compilata e firmata dalle parti contrattuali, costituirà parte integrante e sostanziale del contratto; pertanto essa dovrà essere obbligatoriamente allegata al contratto (o eventualmente inserita in calce al medesimo).

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat, salvo il caso che il locatore eserciti l'opzione della cedolare secca e limitatamente ai periodi in cui questa sia esercitata.

Il tipo di contratto da utilizzarsi per la redazione del contratto è esclusivamente quello di cui all'allegato A del D.M. 16.1.2017 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Atteso che, ai sensi dell'art. 4 Legge 431/1998 (come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della Legge n. 2/2002), l'utilizzo di tale tipo di contratto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 8 della stessa Legge 431/1998, non dovranno essere apportate al relativo testo modifiche (quali a titolo indicativo: soppressioni, aggiunte e interpolazioni), salva la facoltà di inserire integrazioni e/o precisazioni che non siano contrarie alla legge nello spazio appositamente previsto di seguito alla voce "Altre clausole" successiva all'art. 15 del tipo di contratto stesso.

Anche ai fini delle agevolazioni fiscali le parti, ove nella stipula dei contratti di cui al presente articolo esse non siano state assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, si muniranno dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stipulato a quello del presente accordo territoriale; tale attestazione è rilasciata, secondo i modelli alternativi di cui agli allegati 3) e 4), a cura e sotto la responsabilità anche solo di una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base degli elementi oggettivi indicati dalle parti contrattuali, sotto la loro responsabilità, nel contratto nonché nella scheda di cui all'allegato 2).

Art.3

Criteria per la formazione dei contratti di locazione di natura transitoria, della loro durata e dei relativi canoni (art. 5, comma 1, Legge 431/1998 e art. 2 D.M. 16.1.2017)

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della Legge 431/1998, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori con riferimento alle fattispecie qui di seguito indicate.

FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE LOCATRICE

1. Intenzione del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata da indicare espressamente nel contratto, di adibire l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
2. Intenzione del locatore di adibire l'immobile ad una attività artigianale o professionale propria, del coniuge, del convivente more uxorio, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, attività da insediare in data certa da indicarsi espressamente nel contratto.
3. Sussistenza di una delle ipotesi previste dalle lettere d) ed e) del comma 1 art. 3 Legge 431/1998 risultante da titolo edilizio o anche solo da progetto presentato all'autorità competente al momento della stipula del contratto.

4. Intenzione del locatore di alienare l'immobile risultante da contratto preliminare o da altro documento regolarmente registrato.
5. Motivi gravi di salute del locatore per cui l'immobile debba essere anche solo saltuariamente utilizzato dallo stesso o da suoi familiari anagraficamente conviventi.
6. Rientro dall'estero.
7. Motivi di lavoro.

FATTISPECIE DI ESIGENZE TRANSITORIE DELLA PARTE CONDUTTRICE

1. Esigenze di studio diverse da quelle espressamente previste dall'art. 5 c. 2 e 3 Legge 431/1998 con iscrizione a scuole pubbliche o private riconosciute, o corsi di formazione.
2. Attività lavorativa di tipo subordinato e non (ivi compresa pertanto quella di natura professionale o artigianale) in Comune diverso da quello di residenza.
3. Apprendistato nonché corsi di formazione, avviamento o aggiornamento professionale.
4. Ricerca di soluzioni occupazionali.
5. Necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso.
6. Assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione con esigenza prevista entro 18 mesi.
7. Separazione o divorzio.
8. Acquisto di un'abitazione, anche con contratto preliminare, che si renda disponibile entro diciotto mesi.
9. Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.
10. Campagna elettorale.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

In omaggio a quanto previsto dal D.M. 16.1.2017 le predette esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore devono essere oggetto di specifica loro dichiarazione nel contratto e debbono essere provate, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto stesso.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del suddetto decreto le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente articolo, o difficilmente documentabili, dovranno essere assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, le quali attesteranno il supporto fornito, e di tale attestazione dovrà essere fatto preciso richiamo nel contratto.

Dato atto di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16.1.2017 i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria stipulati nel Comune di Diano Castello, in quanto con un numero di abitanti non superiore a diecimila in base ai dati ufficiali dell'ultimo censimento, è liberamente definito dalle parti contrattuali.

Il tipo di contratto da utilizzarsi per la redazione del contratto è esclusivamente quello di cui all'allegato B del D.M. 16.1.2017 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Atteso che, ai sensi dell'art. 4 Legge 431/1998 (come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della Legge n. 2/2002), l'utilizzo di tale tipo di contratto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 8 della stessa Legge 431/1998, non debbono essere apportate al relativo testo modifiche, aggiunte od interpolazioni, salva la facoltà di inserire integrazioni e/o precisazioni che non siano contrarie alla legge nello spazio appositamente previsto di seguito alla voce "Altre clausole" successiva all'art. 17 del tipo di contratto stesso.

Anche ai fini delle agevolazioni fiscali le parti, ove nella stipula dei contratti di cui al presente articolo esse non siano state assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, si muniranno dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stipulato a quello del presente accordo territoriale; tale attestazione è rilasciata, secondo i modelli alternativi di cui agli allegati 3) e 4), a cura e sotto la responsabilità anche solo di una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base degli elementi oggettivi indicati dalle parti contrattuali, sotto la loro responsabilità, nel contratto nonché nella scheda di cui all'allegato 2).

Art.4

Criteria per la definizione dei contratti di locazione transitori per gli studenti universitari fuori sede (art. 5, commi 2 e 3, Legge 431/1998 e art. 3 D.M. 16.1.2017)

L'ambito di applicazione del presente articolo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Imperia o di Sanremo in quanto sedi universitarie oppure dei Comuni limitrofi ai predetti di Imperia e Sanremo e riguarda i contratti di locazione aventi quale conduttore una persona

- che sia iscritta ad un corso di laurea o di formazione post laurea – quale, esemplificativamente e non tassativamente, master, dottorato, specializzazione, perfezionamento – tenuto nel Comune di Imperia oppure nel Comune di Sanremo,
- e che risieda in un Comune diverso da quelli di Imperia, Sanremo o limitrofi a questi ultimi.

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 tre mesi prima. Tali contratti possono essere stipulati o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per diritto allo studio.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà pattuito dalle parti contraenti (eventualmente assistite, a loro richiesta, dalle organizzazioni di categoria stipulanti il presente accordo territoriale) con i criteri, le modalità ed all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui al precedente articolo 2 utilizzando i parametri di cui al presente accordo, ivi specificamente compresi quelli di cui all'allegato 1), avvalendosi della scheda di cui all'allegato 2). E' obbligatoria l'allegazione al contratto della suddetta scheda opportunamente compilata e firmata dalle parti contrattuali onde sia verificabile, anche ai fini del rilascio dell'attestazione di cui all'ultimo comma del presente articolo, la rispondenza del canone di locazione pattuito al presente accordo territoriale.

[Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including the name 'Scho' and various initials.]

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Il tipo di contratto da utilizzarsi per la redazione del contratto è esclusivamente quello di cui all'allegato C del D.M. 16.1.2017 ed è reperibile anche presso le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Atteso che, ai sensi dell'art. 4 Legge 431/1998 (come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della Legge n. 2/2002), l'utilizzo di tale tipo di contratto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 8 della stessa Legge 431/1998, non debbono essere apportate al relativo testo modifiche, aggiunte od interpolazioni, salva la facoltà di inserire integrazioni e/o precisazioni che non siano contrarie alla legge nello spazio appositamente previsto di seguito alla voce "Altre clausole" successiva all'art. 16 del tipo di contratto stesso.

Anche ai fini delle agevolazioni fiscali le parti, ove nella stipula dei contratti di cui al presente articolo esse non siano state assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, si muniranno dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto stipulato a quello del presente accordo territoriale; tale attestazione è rilasciata, secondo i modelli alternativi di cui agli allegati 3) e 4), a cura e sotto la responsabilità anche solo di una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base degli elementi oggettivi indicati dalle parti contrattuali, sotto la loro responsabilità, nel contratto nonché nella scheda di cui all'allegato 2).

Il presente articolo alla luce di quanto previsto al relativo 1° comma si applica al Comune di Diano Castello in quanto confinante con il Comune di Imperia.

Art. 5 Immobili storici

Per gli immobili catalogati ai sensi di legge quali immobili storici e per quelli catastalmente individuati nelle categorie A1, A8, A9 si stabilisce che il canone potrà essere aumentato del 15%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle altre fattispecie fin qui citate.

Art. 6 Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al D.M. 16.1.2017 ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento all'accordo locale registrato presso l'ufficio delle Entrate di Imperia il 30 dicembre 2000 al n° 12071.

Art. 7 Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16.1.2017 e dagli articoli 14 dei tipi di contratto costituenti gli allegati A, B e C di detto D.M. si applica quanto stabilito dal Regolamento costituito dall'allegato E del più volte richiamato D.M.

Art. 8 Compiti delle Organizzazioni firmatarie del presente Accordo Territoriale

Le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo Territoriale possono fornire alle parti contrattuali, ove queste lo richiedano, la loro assistenza.

Ciascuna Organizzazione firmataria rilascerà a propria cura e con assunzione di responsabilità, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente accordo, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Art. 9 Durata dei valori di fascia

Il presente accordo verrà depositato con le modalità di cui all'art. 7, comma 2, del D.M. 16.1.2017 presso la Segreteria generale del **Comune di Diano Castello** a cura di un rappresentante delle Organizzazioni firmatarie da esse appositamente delegato.

Relativamente alla zonizzazione ed alla determinazione dei canoni delle fasce di oscillazione meglio specificate all'art. 1 del presente accordo, tutte le Organizzazioni firmatarie si obbligano alla revisione ed aggiornamento trascorsi tre anni a far data dal deposito presso la segreteria comunale.

Il presente accordo resterà, comunque, in vigore fino al deposito presso la segreteria comunale dell'aggiornamento.

Eventuali adesioni al presente Accordo da parte di organizzazioni non firmatarie del medesimo saranno da considerarsi valide solo se, così come richiesto dall'ordinamento, tali organizzazioni siano rappresentative sul territorio e quando la sussistenza di tale requisito sia accertata con voto favorevole unanime delle associazioni firmatarie dello stesso Accordo.

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati:

Allegato 1): Tabella dei coefficienti parametrici con relative note;

Allegato 2): Scheda di calcolo contratto agevolato ai sensi dell'art. 2, III° comma, Legge 431/1998;

Allegato 3): Modello di attestazione di rispondenza;


Allegato 4): Modello di attestazione di rispondenza apportionabile in calce al contratto prima della relativa registrazione;

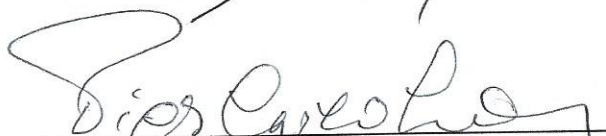
Allegato 5): Modulo di richiesta dell'attestazione di rispondenza.

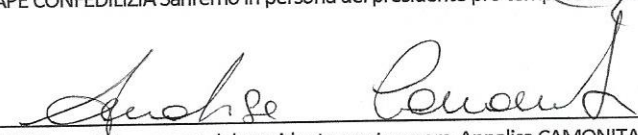
Letto, approvato e sottoscritto in Imperia il

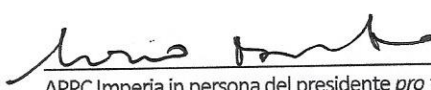
20/12/2019


Feobius
e presidente pro tempore

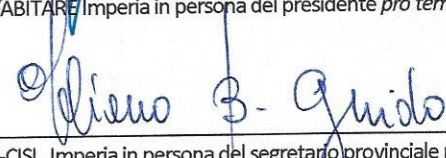

APE CONFEDILIZIA Imperia in persona del presidente on. con delega Marco MAGAGLIO

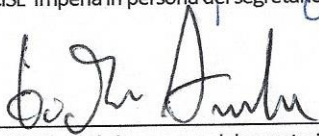

APE CONFEDILIZIA Sanremo in persona del presidente pro tempore Pier Carlo CROCE

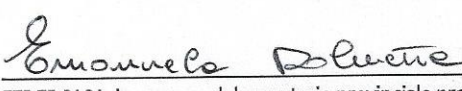

UPPI Imperia in persona del presidente pro tempore Annalisa CAMONITA

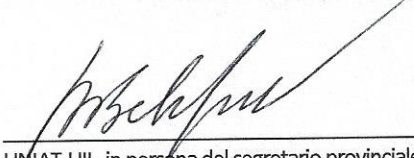

APPC Imperia in persona del presidente pro tempore Mario Donato



CONFABITARE Imperia in persona del presidente pro tempore Mario OZENDA


SICET-CISL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Guido Battistino FABIANO


SUNIA-CGIL Imperia in persona del segretario provinciale pro tempore Armando DI MASI


FEDERCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Emanuela DOLMETTA


UMIAT-UIL in persona del segretario provinciale pro tempore Angelo BELAFATTI


ASSOCASA in persona del segretario provinciale pro tempore Franco DEMORO

Dear Sir,

Received of you

the sum of £100

in full of the

amount of the

bill of exchange

drawn on you

for the sum of

£100

and I am

very truly

Yours

J. Smith

TABELLA DEI COEFFICIENTI PARAMETRALI (allegato 1)

	Diminuzione	Maggiorazione
Dotazioni infrastrutturali		
Ubicazione a distanza inferiore a m. 200 da almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, banche, aree verdi pubbliche, servizi aggregativo/sociali, trasporti		3%
Stato manutentivo dell'intero stabile		
Ottimo		2%
Normale	-	-
Scadente	2%	
Stato manutentivo dell'unità abitativa		
Ottimo		5%
Normale	-	-
Mediocre	2%	
Scadente	8%	
Pertinenze dell'unità abitativa		
Cantina, soffitta, sottotetto		3%
Giardino esclusivo		3%
Possibilità di parcheggio a rotazione in area condominiale		5%
Posto auto scoperto in uso esclusivo		12%
Posto auto coperto in uso esclusivo		15%
Garage, box		20%
Spazi comuni		
Aree verdi		2%
Portineria		3%
Piscina (anche condominiale)		5%
Servizi tecnici		
Mancanza ascensore oltre il 2° piano	3%	
Riscaldamento autonomo		3%
Riscaldamento centralizzato con temoregolazione e contabilizzazione del calore di legge		3%
Mancanza di riscaldamento in talune porzioni abitabili	3%	
Mancanza assoluta di riscaldamento	10%	
Condizionamento d'aria in tutte le porzioni abitabili		10%
Piano		
Sottostrada	4%	
Terreno o rialzato se non dotato di attiguo giardino esclusivo	2%	
Attico		5%
Caratteristiche alloggiative		
Ubicazione a distanza inferiore a m. 150 dalle spiagge		4%
Ubicazione a distanza inferiore a m. 500 dal mare con vista mare aperta		8%
Porta Blindata		3%
Sistema di Allarme		3%
Infissi con vetrocamera		3%
Doppi servizi		5%
Classe energetica G	2%	
Classe energetica F	1%	
Classe energetica E	-	-
Classe energetica D		5%
Classe energetica C		10%
Classe energetica B		15%
Classe energetica A		20%
Immobile unifamiliare o villetta a schiera		30%
Anno di costruzione o integrale ristrutturazione		
Unità di nuova costruzione (anche in forza di integrale ristrutturazione)		10%
Fino a 10 anni		2%
Da 10 a 30 anni	-	-
Più di 30 anni	2%	

NOTE

STATO DI CONSERVAZIONE

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

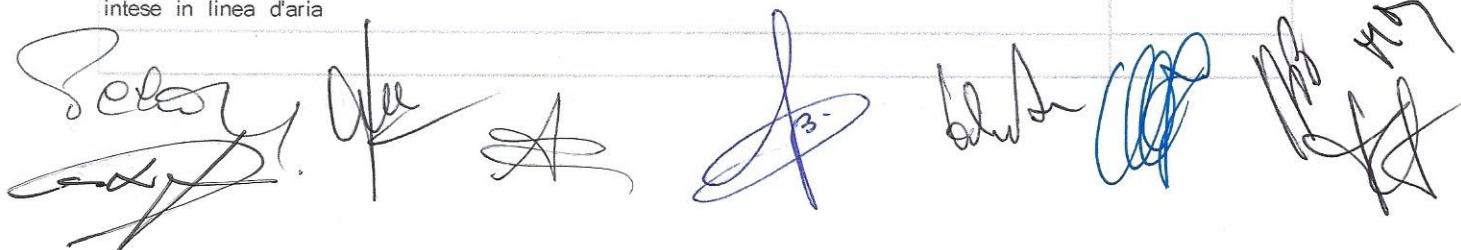
Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

RISCALDAMENTO AUTONOMO

Per riscaldamento autonomo si intende un impianto con caldaia e/o impianto pompa di calore e/o stufa a pellet di potenza sufficiente a coprire l'alloggio con diffusori di calore in ogni vano

DISTANZE

In tutti i casi in cui nella tabella si faccia menzione di distanze, queste debbono essere intese in linea d'aria



SCHEDA DI CALCOLO CONTRATTO AGEVOLATO AI SENSI DELL'ART. 2, III comma LEGGE 431/1998

Locatore	Conduttore
Città	via
Zona	Canone a mq.

Calcolo superficie convenzionale a norma art. 13 legge 392/1978							Superficie convenzionale
Superficie interna	Balconi terrazzi, ecc	Autorimessa	Posto auto in comune	Cantina soffitta, ecc	Giardino esclusivo	Giardino cond.le	
coefficiente	coefficiente 0,25	coefficiente 0,50	coefficiente 0,20	coefficiente 0,25	coefficiente 0,15	coefficiente 0,10	

Coefficiente maggiorativo della superficie convenzionale (art. 2, II° comma, Accordo Territoriale)
SUPERFICIE CONVENZIONALE SECONDO ACCORDO TERRITORIALE

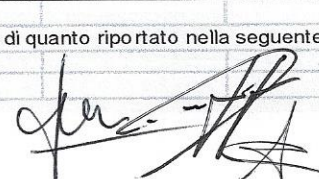
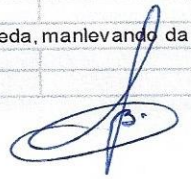
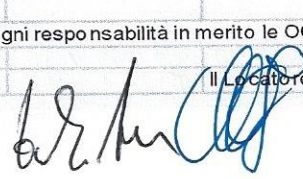
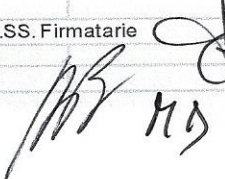
Dotazioni infrastrutturali	ubicazione a distanza inferiore a m. 200 da almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, banche, aree verdi pubbliche, servizi aggregativi/sociali, trasporti
Stato manutentivo stabile	ottimo
	normale
	scadente
Stato manutentivo dell'unità abitativa	ottimo
	normale
	mediocre
Pertinenza dell'unità abitativa	cantina, soffitta, sottotetto
	giardino esclusivo
	possibilità di parcheggio a rotazione in area condominiale
	posto auto scoperto in uso esclusivo
	posto auto coperto in uso esclusivo
Spazi comuni	garage, box
	aree verdi
	portineria
Servizi tecnici	piscina
	manca ascensore oltre 2° piano
	riscaldamento autonomo
	riscaldamento centralizzato con termoregolazione e contabilizzazione del calore di legge
	manca di riscaldamento in talune porzioni abitabili
Piano	manca assoluta di riscaldamento
	condizionamento d'aria in tutte le porzioni abitabili
	sottostrada
Caratteristiche alloggiative	terreno rialzato (solo se l'unità non è dotata di attiguo giardino esclusivo)
	attico
	ubicazione a distanza inferiore a m. 150 dalle spiagge
	ubicazione a distanza inferiore a m. 500 dal mare con vista mare aperta
	porta blindata
	sistema di allarme
	infissi con vetrocamera
	doppi servizi
	classe energetica G
	classe energetica F
	classe energetica E
	classe energetica D
	classe energetica C
	classe energetica B
	classe energetica A
immobile unifamiliare o villetta a schiera	
Anno di costruzione o integrale ristrutturazione	unità di nuova costruzione (anche in forza di integrale ristrutturazione)
	fino a 10 anni
	da 10 a 30 anni
	più di 30 anni
Totale parametri	

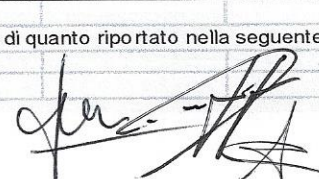
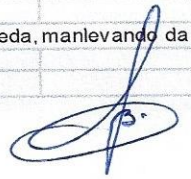
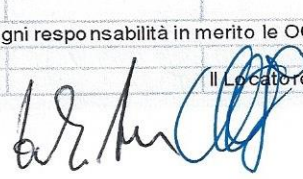
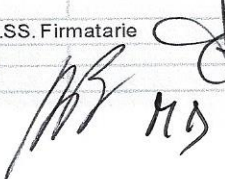
Canone ottenuto = canone a mq x superficie convenzionale + percentuale totale parametri

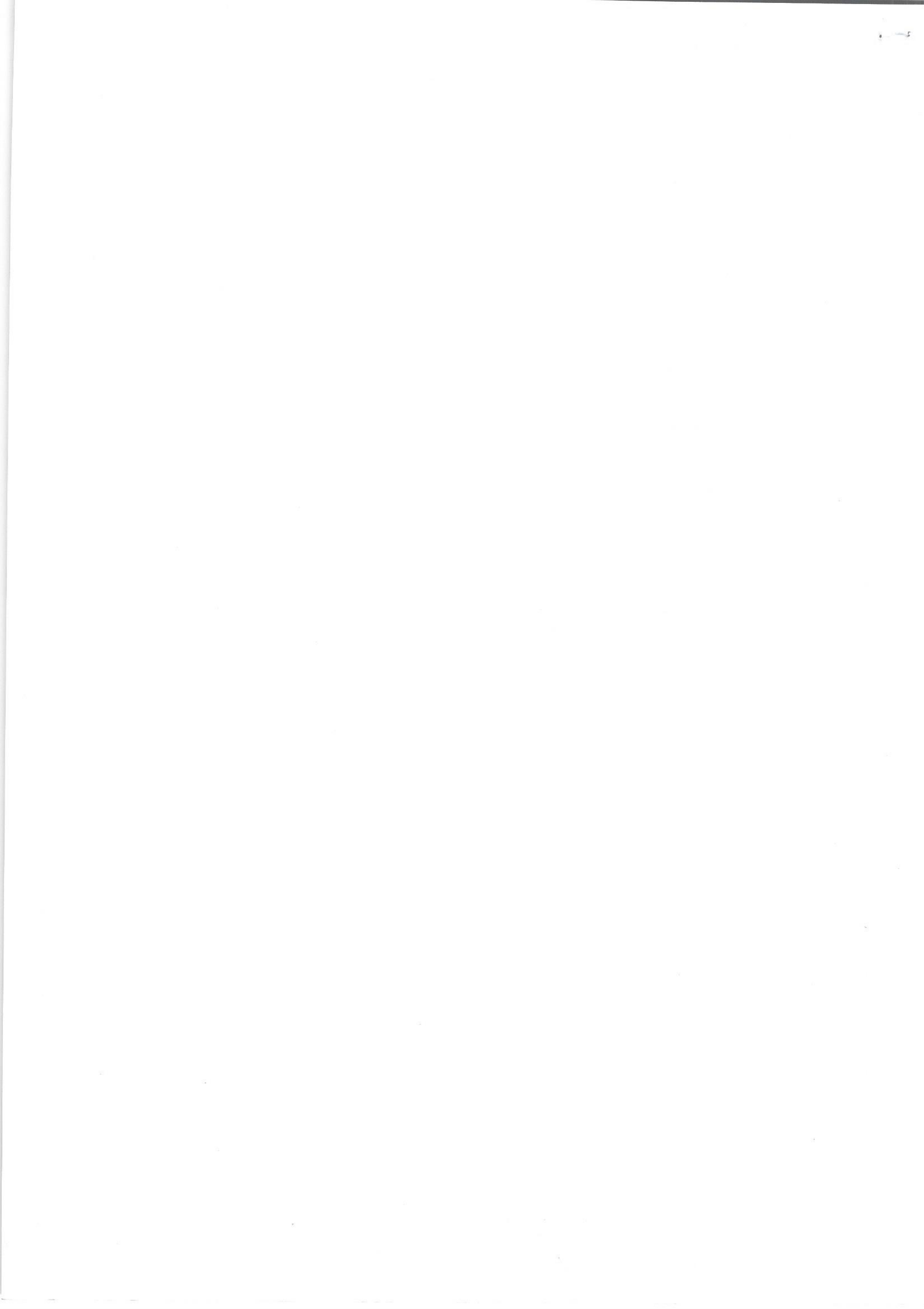
Eventuale maggiorazione ex art 2, c. 5, Accordo Territoriale (alloggio completamente arredato)
 Eventuale maggiorazione ex art 2, c. 5, Accordo Territoriale (alloggio parzialmente arredato)

Canone Minimo (canone massimo -70%)	Canone Massimo
---	-----------------------

Le parti dichiarano la veridicità di quanto riportato nella seguente scheda, manlevando da ogni responsabilità in merito le OO.SS. Firmatarie

Il Conduttore    

Il Locatore    



(allegato 3)

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16.1.2017 DEL MINISTRO DELLE
INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

..... in quanto organizzazione firmataria dell'accordo territoriale
per il Comune di stipulato tra
il, e per essa

PREMESSO

che il/la signor/a (codice fiscale:), residente in
..... Via/Piazza n....., nella qualità di locatore / conduttore
dell'unità ad uso abitativo / porzione di unità ad uso abitativo sita a in
Via/Piazza n... piano int., in forza di contratto stipulato con il signor
..... (codice fiscale:), residente in Via/Piazza
..... in data con decorrenza dal, registrato il
..... al n..... presso l'Agenzia delle Entrate (ipotesi 1) /
in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti (ipotesi 2), ha richiesto l'attestazione ex
D.M. 16/1/2017 di rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto all'Accordo locale
per il Comune di stipulato in data e depositato il,
a tal fine dichiarando sotto la sua responsabilità:

- 1) che il contratto di locazione è stato stipulato tra le parti utilizzando il tipo di contratto allegato al
D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro
dell'Economia e delle Finanze;
- 2) che gli elementi oggettivi caratterizzanti l'unità locata e le sue eventuali pertinenze inseriti nella
scheda di calcolo firmata dalle parti contrattuali ed allegata al contratto stesso (quali: superfici al
netto dei muri esterni ed interni come previsto dall'art. 13 Legge 392/1978; dotazioni
infrastrutturali; stato manutentivo dello stabile; stato manutentivo dell'unità abitativa; piano;
pertinenze e spazi comuni in uso all'unità; servizi tecnici; caratteristiche alloggiative; anno di
costruzione o integrale ristrutturazione) corrispondono al vero per essere stati dichiarati fedelmente
e senza omissioni;

tutto ciò premesso l'organizzazione, come sopra rappresentata,
sulla base degli elementi oggettivi dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni
fiscali, dal richiedente signor

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto di locazione di cui in premessa corrispondono a
quanto previsto dall'accordo locale stipulato per il Comune di tra le organizzazioni dei
proprietari e dei conduttori in data e depositato il

(luogo e data)

(firma e timbro dell'organizzazione attestante)

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black and blue ink. There are also some faint circular stamps or marks, one of which appears to contain the number '13'. The signatures are written over the line for the certifying organization's signature.

Faint header text, possibly a title or date.

First main paragraph of faint text.

Second main paragraph of faint text.

Third main paragraph of faint text.

Fourth main paragraph of faint text.

Fifth main paragraph of faint text.

Sixth main paragraph of faint text, ending with a signature or mark.

(allegato 4)

(LOGO ORGANIZZAZIONE)

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

EX D.M. 16/01/2017

Si attesta che i contenuti economici e normativi del contratto che precede con relativa allegata scheda di calcolo formata sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali corrispondono a quanto previsto dall'accordo locale stipulato tra le organizzazioni dei proprietari e dei conduttori in data e depositato il per il Comune in cui trovasi ubicato l'immobile oggetto di locazione

(data e firma dell'organizzazione)



A collection of handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left, a signature with 'Mg' next to it on the right, and several other smaller signatures scattered below.



(allegato 5)

RICHIESTA DI ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16.1.2017

DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Il / la sottoscritto/a nato a il
..... (C.F.:.....), residente in Via/Piazza
..... n..... nella qualità di locatore / conduttore dell'unità ad uso abitativo / porzione di unità ad uso
abitativo sita a in Via/Piazza nato/a a il
..... in forza di contratto con il/la signor/a
..... (C.F.:.....), residente in
..... Via/Piazza stipulato in data

registrato il _____ al n° _____ c/o l'Agenzia delle Entrate

in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti

(barrare con una X l'opzione scelta),

CHIEDE

a (organizzazione dei proprietari / inquilini) il rilascio dell'attestazione ex D.M. 16/1/2017 di
rispondenza dei contenuti economici e normativi del contratto all'Accordo locale attualmente vigente per il Comune di
.....

A tal fine dichiara sotto la sua responsabilità:

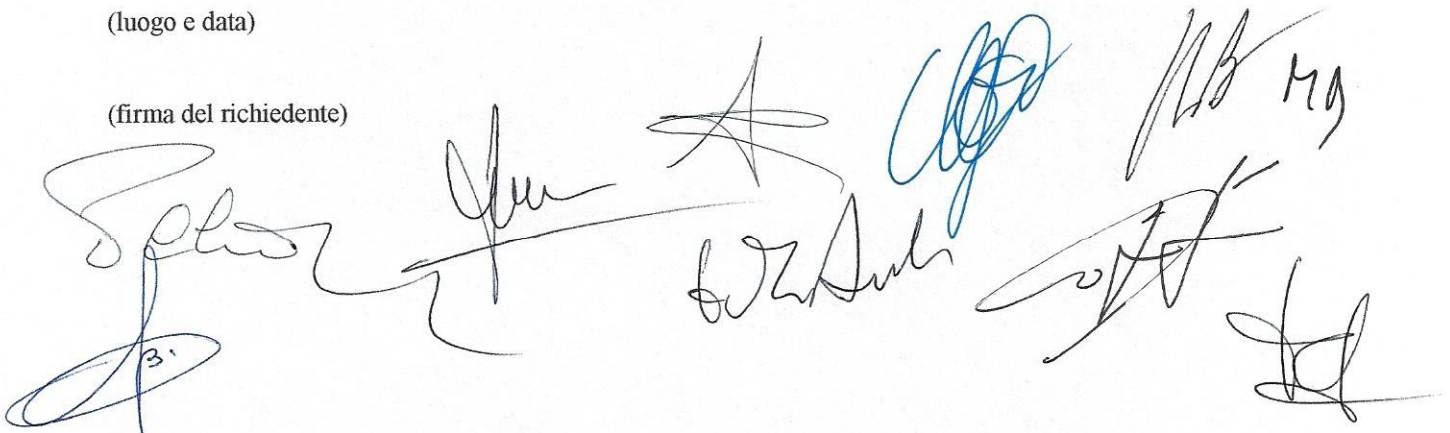
- 1) che il contratto di locazione è stato stipulato tra le parti utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16 gennaio 2017 emesso dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze;
- 2) che gli elementi oggettivi caratterizzanti l'unità locata e le sue eventuali pertinenze che si trovano inseriti nella scheda di calcolo firmata dalle parti contrattuali ed allegata al contratto (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: superfici al netto dei muri esterni ed interni come previsto dall'art. 13 Legge 392/1978; dotazioni infrastrutturali; stato manutentivo dello stabile; stato manutentivo dell'unità abitativa; piano; pertinenze e spazi comuni in uso all'unità; servizi tecnici; caratteristiche alloggiative; anno di costruzione o integrale ristrutturazione) corrispondono al vero per essere stati dichiarati fedelmente e senza omissioni.

Unisce alla presente richiesta il contratto di locazione siglato in ogni pagina e sottoscritto in calce dalle parti contrattuali con i relativi allegati costituiti dalla scheda di calcolo anch'essa sottoscritta dalle parti contrattuali e dagli altri allegati previsti dalla normativa vigente e dall'Accordo territoriale.

Il richiedente è consapevole che l'inosservanza della corretta redazione del contratto e corretta compilazione della scheda ovvero la mancata allegazione dei documenti previsti dall'accordo territoriale e dalla normativa vigente non darà luogo all'attestazione richiesta e ciò senza alcuna responsabilità od obbligo dell'organizzazione a cui è stata rivolta.

(luogo e data)

(firma del richiedente)



The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry should be supported by a valid receipt or invoice. This ensures transparency and allows for easy verification of the data.

Furthermore, it is noted that the records should be kept in a secure and accessible format. Regular backups are recommended to prevent data loss in the event of a system failure or disaster.

In addition, the document highlights the need for consistent data entry. Standardized formats and codes should be used throughout the system to avoid confusion and errors. Training for staff on proper data entry procedures is essential for maintaining the integrity of the information.

Finally, it is stressed that the data should be reviewed periodically to ensure its accuracy and relevance. Any discrepancies should be investigated and corrected promptly.

The second part of the document provides a detailed overview of the system's architecture. It describes the various components that make up the system, including the database, the application layer, and the user interface.

The architecture is designed to be modular and scalable, allowing for the addition of new features and the handling of increasing amounts of data as the system grows.



The diagram shows a flow from the User Interface to the Application layer, and then to the Database. There are also feedback loops from the Database back to the Application and from the Application back to the User Interface.